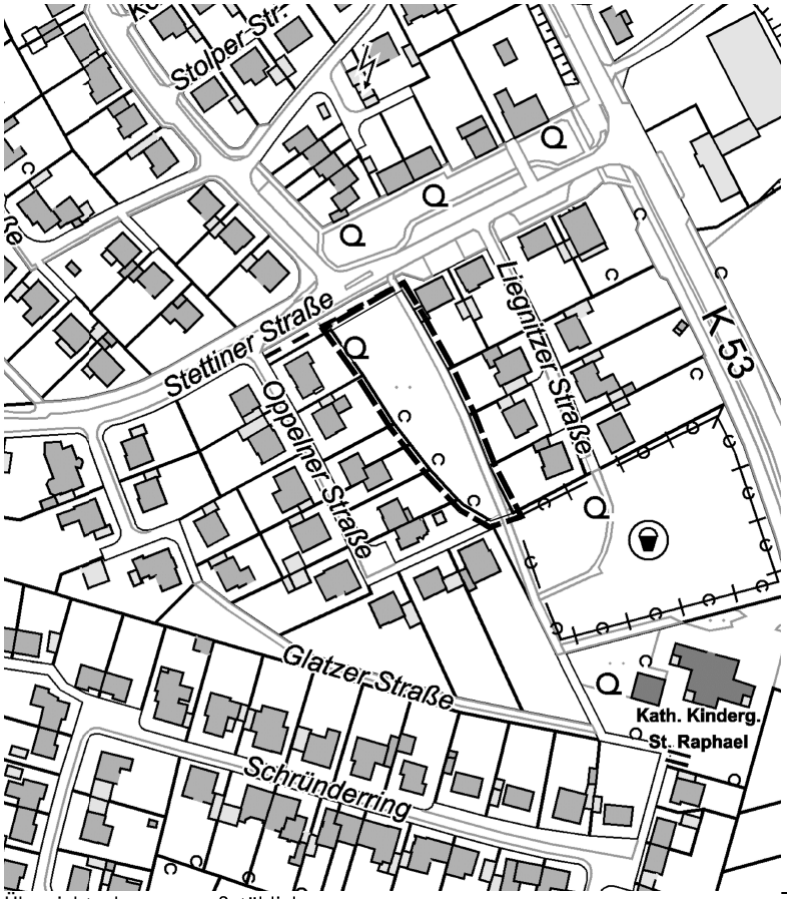
Bebauungsplan Nr. 12
"Minnebuschsiedlung", 7. Änderung
Begründung gem. § 2a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458) in der zuletzt geänderten Fassung.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung 4
   1.1.1. Anlass der Bebauungsplanänderung 4
   1.1.2. Asyl und Obdachlosigkeit: Aktuelle Entwicklungen in Greven 4
2. Konzeption des Vorhabens 5
3. Verfahrensart 6
4. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich 6
5. Bestehende Rechtsverhältnisse 6
   5.1. Regionalplan 6
   5.2. Flächennutzungsplan 6
   5.3. Bebauungspläne 7
6. Bestandssituation 7
   6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches 7
   6.2. Außerhalb des Geltungsbereiches 7
7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 7
   7.1. Art der baulichen Nutzung 7
   7.2. Maß der baulichen Nutzung 8
      7.2.1. Bauweise 8
      7.2.2. Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen 8
      7.2.3. Grundflächen- und Geschossflächen 8
      7.2.4. Überbaubare Flächen 9
8. Erschließung und Versorgung 9
   8.1. Anbindung an das Straßennetz 9
   8.2. Entwässerung 9
   8.3. Ruhender Verkehr 9
9. Belange des Umwelt- und Naturschutzes 9
   9.1. Eingriff in Natur und Landschaft 9
   9.2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes 10
      9.2.1. Bodenschutz 10
      9.2.2. Klimaschutz 10
   9.3. Artenschutz 11
   9.4. Baumschutzsatzung 11
   9.5. Immissionsschutz 11
   9.6. Wasserwirtschaftliche Belange 12
   9.7. Bodenbeschaffenheit 13
10. Sonstige Belange 13

10.1. Denkmalpflege und Denkmalschutz 13
10.2. Grundstücksbelange 13
10.3. Flächenbilanz 13
11. Gutachten 13

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1.1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Derzeit befinden sich auf dem Gelände der St. Josef-Kirche, entlang der Nordwalder Straße und südöstlich des Gemeindeshauses mobile Raumsysteme der Stadt Greven zur Unterbringung von geflüchteten und wohnungslosen Menschen. Da der Pachtvertrag mit der Kirche ausläuft, besteht die Notwendigkeit einen neuen Standort für die mobilen Raumsysteme zu finden.

Die Verwaltung hat zur Findung eines neuen Standortes mehrere Standorte im Stadtgebiet hinsichtlich der Kriterien Integration, Baurecht, Kosten, vorhandene Infrastruktur und Verfügbarkeit untersucht. Der Standort an der Stettiner Straße hat sich hierbei als der geeignetste herausgestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 20.05.21 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 gefasst und ist damit den Standortvorschlag der Verwaltung gefolgt.

Die Umsetzung der mobilen Raumsysteme auf dieser Fläche verursacht im Vergleich zu anderen Standorten auch geringere Kosten. Die Kosten umfassen die Erstellung einer Bodenplatte, den Anschluss an vorhandene Versorgungsnetze und die Umsetzung des Mobilgebäudes an sich. Die bestehende Möglichkeit des Anschlusses an vorhandene Versorgungsnetze ist ein entscheidender Punkt für die Auswahl der in Rede stehenden Fläche. Überdies befindet sich die Fläche im städtischen Eigentum. Ein kostenintensiver Zuerwerb von Dritten ist daher nicht erforderlich.

In Bezug auf die Integration von geflüchteten Mitbürgern erscheint der Standort an der Stettiner Straße - innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes - geeignet zu sein. Das nähere Wohnumfeld ist nicht von der klassischen Einfamilienhausbebauung geprägt, sondern weist unterschiedliche Gebäudetypen auf (Doppelhäuser, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser). Die Integration der Geflüchteten erscheint daher auch aus diesem städtebaulichen Gesichtspunkt möglich.

Die bestehende Infrastruktur im Gebiet ist unter allen Gesichtspunkten bereits optimal. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfes ist in der Nähe sichergestellt. Durch die in der Nähe befindliche Bushaltestelle „Stettiner Straße" (Entfernung ca. 100m) mit Direktverbindungen nach Reckenfeld und in die Grevener Kernstadt (über die Haltestelle Greven Bhf) ist der Standort zudem gut im Netz des ÖPNV integriert.

Für die Umsetzung der mobilen Raumsysteme an der Stettiner Straße ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nötig, da dieser derzeit eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Gleichwohl stellt die Errichtung eines Gebäudes auch eine Art Lückenschluss zwischen den Gebäuden Stettiner Straße 7 und Oppelner Straße 1 dar und ergänzt bzw. vollendet die optische Achse der südlichen Straßenrandbebauung der Stettiner Straße. Überdies nimmt die Bebauung zwar eine jetzige öffentliche Grünfläche in Anspruch, allerdings bleibt ein Teil der Grünfläche jedoch bestehen. Ferner bleibt auch die Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung, der bestehende Fußweg von der Stettiner Straße zur Kita St. Raphael und weiter Richtung „Schründerring" bestehen.

Die mobilen Raumsysteme sollen dort jedoch nicht dauerhaft, sondern für einen begrenzten Zeitraum aufgestellt werden. Diese temporäre Umnutzung der Grünfläche soll durch ein sogenanntes „Baurecht auf Zeit" gemäß § 9 Abs. 2 BauGB umgesetzt werden. Demnach kann in einem Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Die Regelung zum Baurecht auf Zeit sieht auch vor, dass die Folgenutzung festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall soll das Baurecht auf Zeit für einen Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt werden, als Folgenutzung wird die bestehende öffentliche Grünfläche festgesetzt. Somit wird nach Ablauf des Baurechts auf Zeit (maximal 10 Jahre) die Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt.

1.1.2. Asyl und Obdachlosigkeit: Aktuelle Entwicklungen in Greven

Die Stadt Greven hat in den Bereichen Asyl und Obdachlosigkeit erheblichen Bedarf zur Unterbringung der betroffenen Menschen. Die Erfüllungsquoten in Greven liegen bei 96,85 % (FlüAG Stand 12.09.2021) und 84,35 % (Wohnsitzauflage Stand 12.09.2021) zum Teil deutlich unterhalb der erforderlichen 100 % Quote.

Bericht Asyl:

Aktuell leben insgesamt 286 Personen in den städtischen Unterkünften. In den größeren Unterkünften an der Wentruper Mark leben 60 Personen, in der ehemaligen Hauptschule in Reckenfeld 31 Personen und an der Hüttruper Straße aktuell 51 Personen. Insgesamt leben die geflüchteten Menschen dezentral in 14 städtischen Unterkünften. Durch die dezentrale Unterbringung soll eine bessere Integration in die Nachbarschaft ermöglicht werden.

Bericht Obdachlosigkeit:

Die Zahl der obdachlosen Personen belief sich zum 10.06.2021 auf 100 Personen. Bis zum 01.06.2021 sind 21 Kündigungen mit insgesamt 59 Personen bekannt geworden.

Es ist zu beobachten, dass Räumungsverfahren und Zuweisungen – welche aufgrund der Corona-Situation vorerst zurückgestellt wurden - nun angestoßen werden. Hierdurch sind auch in der Zukunft weitere Personenkreise zu erwarten, welche städtisch untergebracht werden müssen.

Allgemeine Entwicklungen:

Die ehemalige Hauptschule in Reckenfeld wird als städtische Unterkunft zum Jahresbeginn 2021 nicht mehr zur Verfügung stehen. Somit müssen die dort lebenden Menschen anderweitig untergebracht werden.

Des Weiteren befinden sich einige Immobilien / Unterkünfte in einem schlechten Zustand. Aufgrund dessen sind umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig, welche unter Umständen auch mehrere Monate in Anspruch nehmen werden. Die dort lebenden Menschen müssen ebenfalls anderweitig untergebracht werden.

Die Notwendigkeit zur Unterbringung von Geflüchteten und obdachlosen Personen in der Stadt Greven besteht auch weiterhin.

2. Konzeption des Vorhabens

Für die Unterbringung der mobilen Raumsysteme soll im nördlichen Bereich des Plangebietes – entlang der Stettiner Straße – ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der südliche Bereich der Grünfläche wird entsprechend der aktuellen Nutzung als öffentliche Grünfläche gesichert. Das allgemeine Wohngebiet ist mittels „Baurecht auf Zeit" für eine maximale Dauer von 10 Jahren – ab Rechtskraft des Bebauungsplanes - zulässig. Die Art der baulichen Nutzung fügt sich somit harmonisch in die umgebene Wohnbebauung ein.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 20.05.2021 beschlossen, dass im Juni 2025 der derzeitige Rat darüber entscheiden soll, ob die Bebauung noch gebraucht wird.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die westlich an die Fläche angrenzende Wohnbebauung (reines Wohngebiet) eine offene eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 fest. Für die östlich angrenzende Wohnbebauung (gemischtes Wohngebiet) ist eine offene zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 bzw. im rückwärtigen Bereich (reines Wohngebiet) von 0,2 festgesetzt. Die zukünftige und temporäre Bebauung soll sich hinsichtlich der Grundflächen- und Geschossflächenzahl in das bauliche Umfeld einfügen, weshalb eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4, eine maximale GFZ von 0,6 sowie eine maximale Gebäudehöhe von ca. 6 m festgesetzt werden soll.

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Unterbringung der mobilen Raumsysteme ausgerichtet. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächenzulässig. Für eine bessere Einschätzung bzw. Beurteilung der Planung sind im Bebauungsplan der geplante Gebäude- und Stellplatzstandort nachrichtlich gekennzeichnet. Eine Abweichung dieser geplanten Standorte ist allerdings unter Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich.

Nach Ablauf der 10 Jahre stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Folgenutzung und somit die Herstellung des ursprünglichen Zustands als öffentliche Grünfläche sicher.

Die bereits bestehenden Nutzungen wie der östlich gelegene Fuß- und Radweg sowie die Pumpstation an der Stettiner Straße werden planungsrechtlich gesichert und in die Bebauungsplanänderung mitaufgenommen.

3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind:

- dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- dass die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschreitet.
- dass das geplante Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht UVP-pflichtig ist.
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter vorliegen.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB gelten, wird auf folgende Schritte verzichtet:

- die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt.

4. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten Grevens und wird begrenzt durch die Stettiner Straße sowie bestehender Wohnbebauung innerhalb der Minnebuschsiedlung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2.270 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 603 der Gemarkung Greven, Flur 72 (Stand Juli 2021):

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1. Regionalplan

Durch die Planaufstellung werden die Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Minnebuschsiedlung", 7. Änderung befindet sich gemäß dem Regionalplan Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.06.2014 im „Allgemeinen Siedlungsbereich".

5.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greven stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche" dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.
Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der damalige Hochwasseraktionsplan Objektschutz als Eigenleistung des Eigentümers vorschlägt. Entsprechend ist der Bereich im FNP nachrichtlich gekennzeichnet („Objektschutz im Überschwemmungsgebiet – Hinweis aus dem Hochwasser-Aktionsplan Ems").

Vor Inkrafttreten der europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie waren die Hochwasseraktionspläne und die NRW-Hochwassergefahren-Karten ein wesentlicher Bestandteil der Vorsorge und des Schutzes vor Hochwasser in Nordrhein-Westfalen (siehe Kapitel 9.6).

5.3. Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Minnebuschsiedlung" setzt die Fläche für den künftigen Standort der mobilen Raumsysteme wie o.g. als öffentliche Grünfläche fest, weshalb eine Änderung erforderlich wird. Künftig soll ein Teil der öffentlichen Grünfläche als Allgemeines Wohngebiet (befristet auf eine Dauer von 10 Jahren) festgesetzt werden. Weiterhin setzt der Bebauungsplan für die westlich an die Fläche angrenzende Bebauung (reines Wohngebiet) eine offene eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 fest. Für die östlich angrenzende Bebauung (gemischtes und reines Wohngebiet) ist eine offene zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 bzw. im rückwärtigen Bereich von 0,2 festgesetzt.

6. Bestandssituation

6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Minnebuschsiedlung" umfasst eine innerstädtische öffentliche Grünfläche inmitten einer Wohnsiedlung (Minnebuschsiedlung).
Diese Grünfläche wird von Gebüschen und Schnitthecken arrondiert. Entlang der östlichen Parzellengrenze verläuft ein wassergebundener Weg. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei markante Alteichen und weitere sechs Eichen befinden sich entlang der Stettiner Straße.

6.2. Außerhalb des Geltungsbereiches

Die öffentliche Grünfläche befindet sich in einer Wohnsiedlung, welche durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt ist. Südöstlich befindet sich ein Spielplatz sowie der katholische Kindergarten St. Raphael.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

7.1. Art der baulichen Nutzung

<u>Allgemeines Wohngebiet:</u>
Das Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist maßgeblich die temporäre Unterbringung von geflüchteten und wohnungslosen Menschen in den mobilen Raumsystemen. Somit wird der nördliche Bereich des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten werden gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird vorgenommen, da diese Nutzungen nicht den Zielen der Planung entsprechen und um eine möglichst hohe Wohnqualität zu sichern, ohne dass diese durch den Betrieb der benannten Nutzungen beeinträchtigt wird. So sind Tankstellen, Gartenbau- Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da diese für die angrenzende Wohnnutzung störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen erzeugen.

<u>Baurecht auf Zeit</u>
Der § 9 Abs. 2 BauGB ermöglicht es den Gemeinden, die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Anlagen ab In-Kraft-Treten des Planes, an einen bestimmten Zeitraum zu binden. Um die städtebauliche Ordnung eines Gebiets im Sinne von § 8 Abs. 1 BauGB verbindlich zu regeln, ist bei Festsetzung eine befristete Nutzung i.d.R. auch die Festsetzung der Folgenutzung erforderlich (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Von dieser Festsetzungsmöglichkeit soll in dieser Bebauungsplanänderung Gebrauch gemacht werden. Der Zeitraum soll für diese befristete Nutzung beträgt ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes maximal 10 Jahre. Durch diese Festsetzung werden zwei Ziele erreicht:

1. Es besteht aktuell und auch mittelfristig akuter Bedarf, geflüchtete und wohnungslose Menschen in Greven mit Wohnraum zu versorgen. Die Unterbringung soll - mangels Alternativen - in den mobilen Raumsystemen erfolgen, welche sich aktuell an der Nordwalder Straße befinden. Da der Standort an der Stettiner Straße nach ausführlicher Untersuchung die geeignetste Möglichkeit für die Unterbringung darstellt, sollen durch die Option Baurecht auf Zeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, bis sich andere Möglichkeiten der Unterbringung gefunden haben. Nach Einschätzung der aktuellen Situation hinsichtlich der Entwicklungen im Bereich Asyl und Obdachlosigkeit (siehe Kapitel 1.1.1), wird dieser Standort für die nächsten Jahre, maximal aber für die nächsten 10 Jahre dringend benötigt.
2. Die Grünfläche soll nicht dauerhaft bebaut werden. Nach Aufgabe der baulichen Nutzung (maximal 10 Jahre) ist die „Wiederherstellung" der planungsrechtlichen Ausgangssituation das Ziel der Bebauungsplanänderung.

Bei der Festsetzung einer befristeten Nutzung ist auch die Festsetzung der Folgenutzung erforderlich (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Im Bebauungsplan wird entsprechend der Planzeichnung B sowie durch die textlichen Festsetzungen (Nr. 2.2) sichergestellt, dass das Plangebiet nach Ablauf von 10 Jahren (ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes) wieder vollständig als öffentliche Grünfläche genutzt werden soll.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der Bauweise, der Gebäudehöhen, der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl.

7.2.1. Bauweise

<u>Bauweise:</u>
Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der städtischen Planung und orientiert sich an der Bauweise der umliegenden Bebauung.

7.2.2. Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit kann eine umfeldverträgliche Ausnutzung der Fläche erfolgen und ausreichend Wohnraum an dieser Stelle geschaffen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die angrenzenden Baugebiete ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise fest, sodass sich die geplante Bebauung an dieser Stelle optimal in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Die zulässigen Gebäudehöhen im Bereich dieser Bebauungsplanänderung werden mit 46,80 m ü. NN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 6 m entspricht. Zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen wurden die Höhen der in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckel herangezogen. Diese liegen bei 40,36 m. ü. NN bzw. 40,56 m ü. NN. Durch diese Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich die befristete bauliche Nutzung auch in Bezug auf die Gebäudehöhen in die angrenzende Bebauung einfügt.

7.2.3. Grundflächen- und Geschossflächen

Die Steuerung der Bebauungsdichte erfolgt insbesondere über die Grundflächen- und Geschossflächenzahl.

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes wird im allgemeinen Wohngebiet - unter Berücksichtigung einer angemessenen Nachverdichtung - eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit orientiert sich die Grundflächenzahl an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, welcher für die nördlich und auch östlich angrenzenden Baugebiete ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt.

In Kombination mit der Geschossflächenzahl, welche mit 0,6 festgesetzt wird, ergibt sich eine für diesen Standort angemessene Bebaubarkeit des Grundstücks, welche der bestehenden Struktur des Gebietes entspricht.

7.2.4. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung einer Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Das festgesetzte Baufenster hält 3 m Abstand zu angrenzenden Grundstücken sowie zum Fuß-und Radweg ein und orientiert sich an der bestehenden Raumaufteilung der mobilen Raumsysteme und gibt darüber hinaus einen kleinen Spielraum für die Stellung der baulichen Anlagen.

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die Stettiner Straße. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

8.2. Entwässerung

Es gelten die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Greven.

8.3. Ruhender Verkehr

Die privaten und notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

9. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

9.1. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, somit ist die formale Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Trotzdem werden im Rahmen des gesamten Planverfahrens die einzelnen Umweltbelange im Detail beleuchtet und dargestellt.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Minnebuschsiedlung" umfasst eine innerstädtische öffentliche Grünfläche inmitten einer Wohnsiedlung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Gärten.

Das Plangebiet wird von Gebüschen und Schnitthecken arrondiert. Entlang der östlichen Parzellengrenze verläuft ein wassergebundener Weg.

In der westlichen Heckenstruktur stocken zwei markante Alteichen, weitere sechs Eichen stocken entlang der Stettiner Straße. Die Alteichen und Hecken wachsen außerhalb der öffentlichen Grünfläche in den angrenzenden Gärten bzw. dem Verkehrsraum der Stettiner Straße. Die markanten Eichen, welche unter die Baumschutzsatzung der Stadt Greven fallen, werden durch die die temporäre Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt und sollen erhalten werden.

Der Kernbereich des Plangebietes ist von intensiv geschnittenem Zierrasen geprägt. In dem Mehrschnittrasen wachsen drei kleinere Ziersträucher und vier junge Laubbäume. Nach aktuellem Kenntnisstand – abhängig von der Positionierung der mobilen Raumsysteme – müssen vermutlich 2 Laubbäume und ein Teil der Ziersträucher für die Umsetzung der Planung entfernt werden.

Neben den Maßgaben aus dem planungsrechtlichen Verfahren erfolgt mit der Umsetzung der Entwicklungsziele die temporäre Überbauung einer städtischen Grünfläche. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die bestehenden Grün- und Habitatstrukturen der Vorhabenfläche geprüft worden. Eine Betroffenheit von geschützten Tierarten kann – unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen - ausgeschlossen werden (s. Pkt: 9.3 Artenschutz).

9.2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

9.2.1. Bodenschutz

Die „Bodenschutzklausel" des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Minnebuschsiedlung" dient der Unterbringung von geflüchteten und obdachlosen Personen. Die Befristung dieser Unterbringung ist auf einen Zeitraum von maximal 10 Jahre begrenzt. Anschließend wird die Fläche wieder vollständig in eine öffentliche Grünfläche zurückversetzt.

Es müssen keine nennenswerten Infrastrukturmaßnahmen für Entwicklung des Plangebietes realisiert werden. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfes ist in der Nähe sichergestellt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines gewachsenes Wohngebietes.

Durch die temporäre Bebauung eines Teilbereiches dieser Grünfläche wird ein Beitrag zur Unterbringung von geflüchteten und obdachlosen Personen geleistet. Die Grünfläche kann in Teilen erhalten werden und wird mittelfristig wieder in den Ausgangszustand zurückversetzt. Weiterhin gibt es innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Arten. Somit müssen keine ökologisch hochwertigen Flächen für die Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, sodass insgesamt ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50) handelt es sich im Plangebiet, bzw. in gesamten nördlichen Bereich der Minnebuschsiedlung um den Bodentyp Gley-Vega. Der Gley-Vega verfügt über einen Staunässegrad von 0, aber über die Grundwasserstufe 4, d.h. 13 bis 20 dm (Dezimeter) unterhalb GOK, so dass das Grundwasser sehr tief ansteht.

Die Schutzwürdigkeit bezieht sich auf das Vermögen der Wasserspeicherung mit hoher Regulations- und Kühlungsfunktion.

Die o.g. Beschaffenheit des Bodens besteht nicht ausschließlich für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, sondern für den gesamten nördlichen Bereich der Minnebuschsiedlung. Jegliche Baumaßnahme in diesem bereits stark anthropogen genutzten Quartier kollidiert somit mit der Schutzwürdigkeit des Bodens.

Im Rahmen der Verlagerung der mobilen Raumsysteme werden keine aufwändigen Baumaßnahmen erforderlich. Somit kann z.B. auf die Ausbildung einer Baugrube und somit ein Abtrag des Bodens verzichtet werden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 eine ausreichende Regenwasserzufuhr gewährleistet, welche die Bodenfunktionen der Wasserspeicherung mit hoher Regulations- und Kühlungsfunktion nicht maßgeblich negativ beeinflussen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Minnebuschsiedlung" dient der Unterbringung von geflüchteten und obdachlosen Personen. Die Befristung dieser Unterbringung ist auf einen Zeitraum von maximal 10 Jahre begrenzt. Anschließend wird die Fläche wieder vollständig in eine öffentliche Grünfläche zurückversetzt. Die vorhandene Grünfläche kann darüber hinaus teilweise erhalten werden.

9.2.2. Klimaschutz

Mit den Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre ist auch der Aspekt des Klimaschutzes in die Gesetzgebung aufgenommen worden. Demnach sollen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der unmittelbare Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet Minnebuschsiedlung entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt. Ebenfalls zur CO2-Einsparung trägt die Einbindung ins bestehende Infrastrukturnetz bei. Hierdurch wird die Nahmobilität und Erreichbarkeit gesteigert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Schonung der Umwelt, durch eine maßvolle Nachverdichtung beabsichtigt, wodurch der Bebauungsplan einen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Grundsätzlich handelt es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine befristete Nutzung, welche nach dem Ablauf von 10 Jahren aufgegeben wird. Anschließend wird der Ausgangszustand der öffentlichen Grünfläche wiederhergestellt. Die befristete Umnutzung eines Teilbereiches einer öffentlichen Grünfläche von 1.200 m² für die dringend benötigte Unterbringung von geflüchteten und wohnungslosen Menschen erscheint unter Abwägung aller Interessen vertretbar.

9.3. Artenschutz

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Minnebuschsiedlung" wurde das Büro öKon mit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (Stufe 1) beauftragt. Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Für Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Minnebuschsiedlung ist bei Beachtung der nachstehenden konfliktmildernden Maßnahmen: eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen:

- *Erhalt vorhandener Alteichen*
  Im Randbereich der überplanten Fläche stocken mehrere Alteichen. Diese sind als potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.
- *Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02.)*
  Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.
- *Kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 30.06.)*
  In der Zeit von Mitte März bis Ende Juni dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden.
  Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage) fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können dann ausweichen. Ausweichmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Grundsätzlich sollen – mit Ausnahme von vermutlich zwei Junggehölzen – keine Bäume gefällt /entfernt werden. Die Alteichen sind von der Planung nicht betroffen und sollen in jedem Fall erhalten werden.

9.4. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Greven in der aktuellen Fassung.

9.5. Immissionsschutz

In Bezug auf das bestehende Pumpwerk im Norden des Plangebietes ist mit keinen erheblichen bzw. dauerhaften Lärm- oder Geruchsemissionen zu rechnen. Das Pumpwerk bzw. dessen technische Anlagen sind umbaut, wodurch etwaige Emissionen abgeschirmt werden. Zudem befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Pumpwerks (in ca. 20 m Entfernung) bereits vorhandene Wohnbebauung, weshalb angenommen werden kann, dass keine neuen Konflikte geschaffen werden. Meldungen aufgrund von Geruchsbelästigungen durch die umliegenden Anwohner sind der Stadt Greven nicht bekannt.

9.6. Wasserwirtschaftliche Belange

Hochwasser

Das Plangebiet bzw. die gesamte Minnebuschsiedlung befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Die Hochwassergefahren- bzw. Risikokarten der Bezirksregierung Münster zeigen für das Plangebiet hingegen eine Hochwassergefahr an. Unter Berücksichtigung der Hochwassergefahrenkarte des HQ 100 (mittlere Wahrscheinlichkeit) kann für die Plangebietsfläche im Fall eines Hochwassers eine Wassertiefe von 0 bis 0,5 m angenommen werden.

Die Hochwassergefahren und -risikokarten haben zunächst den Sinn und Zweck einer umfassenden Information der Bürger und Verwaltung. Sie dienen damit auch als Grundlage, um Hochwasserschutzmaßnahmen zu ergreifen. Eine Rechtswirkung auch für Bürgerinnen und Bürger entfalten allerdings erst die durch Rechtsverordnung festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 und 3 WHG).

In Risikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB nach § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Zudem sollen die Gebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen werden.

Um diese Hochwassergefahr auszuräumen soll das Gelände – auch aufgrund der Starkregengefahr (siehe unten) – auf das Höhenniveau der Stettiner Straße angehoben bzw. aufgeschüttet werden. Ein Hinweis zu dieser Hochwassergefahr wird in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Der Hochwasserrisikobereich wird nachrichtlich in die Planzeichnung mitaufgenommen.

Auf weitere hochwasserbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan wird aufgrund der temporären Bebauung, welche auf maximal 10 Jahre angelegt ist, verzichtet.

In Anbetracht des anhaltenden Bedarfs zur Unterbringung von geflüchteten und wohnungslosen Menschen erscheint eine temporäre Umnutzung unter Berücksichtigung aller abwägungsrelevanten Belange und Beachtung der hochwasserschutzrelevanten Belange als gerechtfertigt.

Starkregen

Das Plangebiet fällt in der Höhenentwicklung von Norden nach Süden ab. Die Starkregen-Risikokarten der Stadt Greven zeigen für das Plangebiet ein mäßiges bzw. in einem Bereich auch ein hohes Gefährdungspotential an. Ein hohes Gefährdungspotenzial befindet sich im zentralen Bereich der Grünfläche und außerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund dieses Gefährdungspotenzials muss das Gelände des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes bzw. der überbaubare Bereich angehoben bzw. aufgeschüttet werden, sodass eine Gefährdung aufgrund von Starkregenereignissen ausgeschlossen werden kann. Hierfür wird im Bebauungsplan eine Mindesthöhe für den Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden – OKFF) festgesetzt, welche sich auf dem Höhen-Niveau der Stettiner Straße befindet.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Zielen zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach der oben aufgeführten Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und den räumlichen und zeitlichen Ausmaßen (z.B. Wassertiefe), Erkenntnissen aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse kann festgehalten werden, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Minnebuschsiedlung" den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz entspricht.

9.7. Bodenbeschaffenheit

Die conTerra GEOTECHNISCHE GESELLSCHAFT MBH (Greven) wurde von der Stadt Greven mit der Durchführung von Bodenuntersuchungen zur Erkundung der Baugrundverhältnisse und zur Bewertung der Gründungsmöglichkeiten beauftragt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 23.07.2021 drei Rammkernsondierungen und drei Sondierungen mit der leichten Rammsonde bis in eine Teufe von maximal 4,00 m unter Geländeoberkante (m u. GOK) durchgeführt. Bei der RKS 3 und DPL 3 wurde nach 2,20 m u. GOK aufgrund eines Bohrhindernisses (altes Pumpwerk) kein weiterer Bohrfortschritt erzielt.

Nach den durchgeführten Rammkernsondierungen steht im geplanten Baufeld im Bereich der RKS 1 und RKS 2 zunächst eine 0,50-0,60 m mächtige Mutterbodendecke an. Der Mutterboden im Bereich der RKS 2 ist mit geringen RC-Schotterresten durchsetzt. Im Bereich der RKS 1 wird der Mutterboden von einer 0,10 m mächtigen Schicht aus RC-Schotter unterlagert. Bis zur Bohrendteufe von 3,00 m steht schwach schluffiger und teils schwach humoser Feinsand an, welcher zum Teil Schluffstreifen aufweist. Im Bereich der RKS 3 steht im Bereich der Ringraumverfüllung des alten Pumpwerks eine schluffige Sandschicht an, welche nach den Ergebnissen der durchgeführten Glühverlusten einen mittleren Humusgehalt > 3% aufweist und damit als humos zu bezeichnen ist.

Grundsätzlich bestehen nach Erkundung der Baugrundverhältnisse keine Bedenken gegenüber der temporären Errichtung mobiler Raumsysteme auf der öffentlichen Grünfläche. Im Gutachten werden Hinweise und Vorschläge zur Gründung des geplanten Bauwerks geäußert, welche bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind.

10. Sonstige Belange

10.1. Denkmalpflege und Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler bekannt. Auch sind keine Baudenkmäler im weiteren Umfeld des Plangebietes von zu erwartenden Auswirkungen der Planung betroffen. Zur präventiven Sicherung möglicher denkmalrechtlich relevanter Bodenfunde enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

10.2. Grundstücksbelange

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Minnebuschsiedlung" erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

10.3. Flächenbilanz

Mit den zeichnerisch dargestellten Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz				
	befristete Nutzung		Folgenutzung	
	in m²	in %	in m²	in %
Größe Geltungsbereich	2.270	100%	2.270	100%
Öffentliche Grünfläche	687	30%	1.887	83%
Allgemeines Wohngebiet	1.200	53%	0	0%
Fuß- und Radweg	285	13%	285	13%
Fläche für Versorgungsanalagen	98	4%	98	4%

11. Gutachten

Folgende Gutachten / umweltrelevanten Informationen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 12 „Minnebuschsiedlung", öKon (Münster), 13.07.2021
- Geotechnischer Untersuchungsbericht 070721-GRE-STE; Errichtung mobiler Raumsysteme; Stettiner Straße, Greven; Baugrunduntersuchung; conTerra (Greven), 24.08.2021

Greven, den 30.11.2021

Stadt Greven,
Der Bürgermeister
I.A.