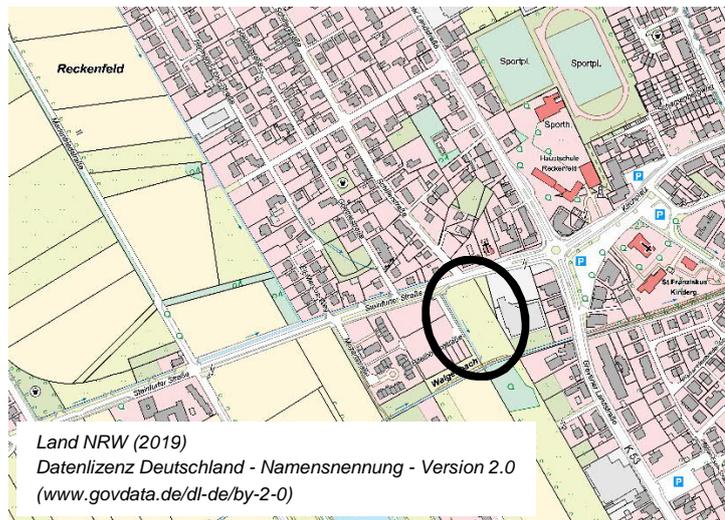




**Stadt Greven**

Kreis Steinfurt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“



**Begründung**  
gemäß § 9 (8) BauGB

**Satzungsvorlage**

Projektnummer: 218380  
Datum: 2020-07-03

**IPW**  
INGENIEURPLANUNG  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Abwägung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich / Bestand</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
4.2	Einzelhandel.....	9
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	11
4.4	Bebauungsplan (B-Plan) .....	11
<b>5</b>	<b>Geplantes Vorhaben</b> .....	<b>12</b>
5.1	Vorhabenbeschreibung .....	12
5.2	Auswirkungsanalyse.....	13
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b> .....	<b>13</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	15
6.4	Fläche für Stellplätze.....	15
6.5	Ein- und Ausfahrten.....	15
6.6	Grünfläche und Wasserfläche .....	15
6.7	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Borden, Natur und Landschaft.....	16
6.8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	16
6.9	Anpflanzen von Bäumen .....	17
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>17</b>
8.1	Verkehrliche Erschließung.....	17
8.2	Technische Erschließung .....	17
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Klimaschutz / Klimawandel</b> .....	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag</b> .....	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>19</b>

**14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....20**

**ANLAGEN**

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB inkl. Artenschutzprüfung (Stufe I), IPW Mrz. 2020
- Schalltechnische Beurteilung, IPW Dez. 2019
  
- Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH Nov. 2019

---

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2020-07-03

Proj.-Nr.: 218380

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

## **1 Planungsanlass / Allgemeines**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ geschaffen werden. In diesem Zuge soll die zulässige Verkaufsfläche erhöht werden.

Anlass sind die konkreten Planungsabsichten der LIEDTKE + LORENZ Architektur- und Planungsgesellschaft mbH für den Vorhabenträger BGB Grundstücksgesellschaft Herten zur Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Aldi in den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“. Mit dem Ersatzneubau soll im Rahmen von betrieblichen Marktanpassungen eine Erweiterung und Modernisierung ermöglicht werden. Zudem wird dadurch der zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ langfristig gestärkt. In diesem Zuge ist geplant, den Lebensmittelmarkt Aldi auf rund 1.200 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Für das geplante Vorhaben hat der Vorhabenträger gemäß § 12 (2) BauGB die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Stadt Greven beantragt.

Die Stadt Greven hat sich im Rahmen ihres „pflichtgemäßen Ermessens“ zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entschieden. Aus Sicht der Stadt besteht das öffentlich begründete Planungsinteresse den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ zu entwickeln und damit langfristig zu stärken. Zur Sicherung der städtebaulichen Steuerung der geplanten Nutzung besteht aus Sicht der Stadt ein entsprechendes Planungserfordernis. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sollen alle planerischen Einzelheiten des geplanten Ersatzneubaus des Lebensmittelmarktes umfassend in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander eingestellt werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Fläche des Plangebietes erfolgte bislang auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Steinfurter Straße-Grevener Straße-Walgenbach“. Hierin ist für das Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Um den Ersatzneubau des dann großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“ erforderlich.

Im Parallelverfahren führt die Stadt Greven die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

## **2 Verfahren / Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Abwägung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers BGB Grundstücksgesellschaft Herten zu folgen und gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundriss, Schnitte, Ansichten und Vorhabenbeschreibung) aufzustellen.

Daneben wird mit dem Vorhabenträger gemäß § 12 (1) BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung sowie die Planungskosten zu übernehmen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mind. 1.200 qm zugelassen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.6.2 und Nr. 18.8 unterliegen. Daher ist für den Bebauungsplan ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß im Zeitraum vom 11.11.2019 bis einschließlich 29.11.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im Zeitraum vom 12.11.2019 bis einschließlich 03.12.2019 hat die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken und Anregungen zur Flächenverschwendung, zur Aufstockung für Wohnraum, Einhaltung der Ziele der Landesplanung und der Ziele der Stadt Greven zur Stadtentwicklung sowie zur Zufahrt vom angrenzenden Parkplatz aus geäußert. Vor diesem Hintergrund wurden die Planunterlagen eingehend geprüft. Danach wird die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters nach wie vor für Durchführbar gehalten. Die Ziele der Landesplanung werden eingehalten. Dies wurde u. a. auch durch die Auswirkungsanalyse zum konkret geplanten Vorhaben bestätigt (BBE Handelsberatung GmbH, 2019, s. Anlage). Mit dem Bebauungsplan werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen beansprucht, so dass der Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt und die Innenentwicklung unterstützt wird. Insofern ist die Planung grundsätzlich flächensparend.

Für die Stadt Greven ist es primäres Entwicklungsziel für den zentralen Versorgungsbereich, die Versorgungsfunktion zu schützen und weiter zu entwickeln. Der Bereich soll im Wesentlichen der Versorgung der Bevölkerung von Greven vorgehalten werden. Damit werden insbesondere die im aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Greven definierten Entwicklungsziele unterstützt.

Aus den vorgenannten Gründen sieht die Stadt Greven keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.12 für die öffentliche Auslegung berücksichtigt (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, Bestandsbewertung, schalltechnische Beurteilung, Auswirkungsanalyse, technische Erschließung, Telekommunikationslinien).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Im Zeitraum vom 20.05.2020 bis einschließlich 24.06.2020

bestand erneut für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Greven geäußert. Es wurden Hinweise in Bezug auf eine handelsferne Nachnutzung des Aldi-Altstandortes sowie zum Umgang mit vorhandenen Telekommunikationslinien gegeben. Die Nachnutzung wird im Rahmen gesonderter Verfahren geregelt und die Leitungen bei nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanungen beachtet.

Insgesamt haben sich für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“ aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen ergeben.

### 3 Geltungsbereich / Bestand



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches (Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)))

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Reckenfeld, Ortsteil der Stadt Greven. Der etwa 0,7 ha große Geltungsbereich liegt südwestlich des Kreuzungsbereiches „Steinfurter Straße / Grevener Landstraße“, zwischen dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb und der „Beethovenstraße“.

Das Plangebiet stellt sich derzeit fast vollständig als intensive genutzte Wiese dar. Im Westen des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Graben.

Bis auf den Bereich des Straßenbegleitgrüns außerhalb des Plangebietes entlang der nördlich verlaufenden „Steinfurter Straße“ befindet sich innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend kein nennenswerter Gehölzbestand.

Südlich des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung der Bachlauf „Walgenbach“, daran schließt sich ein größerer Gehölzbestand an. Östlich befindet sich ein weiterer Einzelhandelsmarkt und im Westen ein Wohngebiet.

## **4 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **Landesentwicklungsplan**

Ziel der Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Greven als Siedlungsraum/Mittelzentrum festgelegt, Reckenfeld als Siedlungsraum. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt in der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Ostmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß Pkt. 6.5 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dabei nur in bestehenden bzw. neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevante Sortimente gemäß LEP NRW 2016 sind:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Haushaltswaren, Glas/Porzell-

lan/Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck und

- Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Weitere sind in den ortstypischen Sortimentslisten der jeweiligen Gemeinde definiert.

Sondergebiete für Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschritten werden.

Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. Insgesamt soll der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1 LEP NRW).

## **Regionalplan**

Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die

Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP).

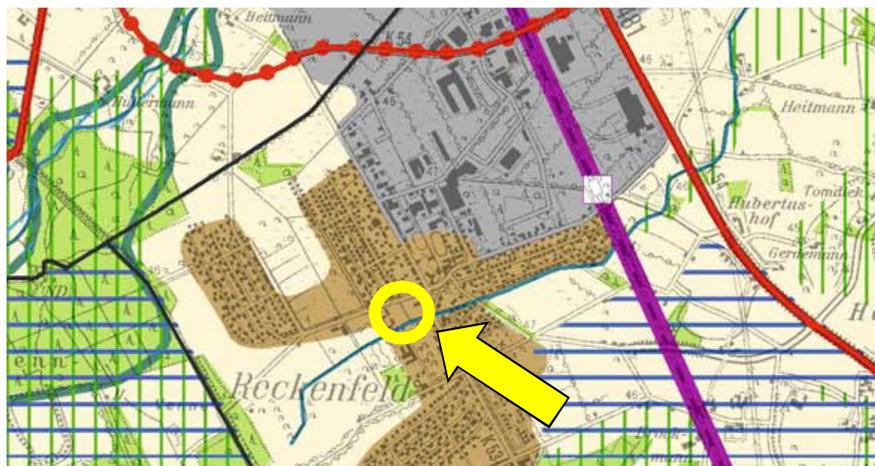
Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

Eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) soll gewährleistet und gesichert sowie Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.

Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie, als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung, ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen (s. Pkt. III.1 142 - 145 RP).

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dargestellt bzw. festgesetzt werden (s. Pkt. III.1 146 RP)



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Vorranggebiet, welches dem nachweisbaren Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden darf. Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln (s. Pkt. III.1 121 - 123 RP).

Darüber hinaus sind für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche keine weiteren Festlegungen getroffen worden.

## Fazit

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.12 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ geschaffen. Es werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen beansprucht, so dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Die Innenentwicklung wird unterstützt.

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich von Reckenfeld. Damit wird das Ziel unterstützt, dass die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten, insbesondere auch von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO, grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

Die Stadt Greven verfügt mit dem Stadtentwicklungskonzept - Sachlicher Teilplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes, Einzelhandelskonzept für die gesamte Stadt. Gemäß Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“. Für diesen Bereich wird u. a. die Sicherung und Stärkung in der Funktion als Grundversorgungszentrum für den Ortsteil Reckenfeld empfohlen. Die Verlagerung des nördlich des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmarktes Aldi an den geplanten Standort innerhalb des „Ortsteilzentrums Reckenfeld“ würde langfristig betrachtet eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bedeuten.

Mit Schreiben vom 21.01.2019 hat die Bezirksregierung Münster als obere Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“ grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Dass durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Greven und anderer Gemeinden hervorgerufen werden, ist durch die Gemeinde näher zu begründen.

Von der BBE Handelsberatung GmbH wurde für das konkrete Vorhaben eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (Köln, November 2019, s. Anlage).

Im Ergebnis wurde festgestellt, *„dass infolge der geplanten Neuaufstellung eines Lebensmittelmarktes in Greven-Reckenfeld, d. h., kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes, keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.“*

*Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtungsverbot wird somit durch das Vorhaben nicht verletzt.“*

## 4.2 Einzelhandel

### Stadtentwicklungskonzept - Sachlicher Teilplan Einzelhandel „Einzelhandelskonzept“

Der Einzelhandel der Stadt Greven wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 vom Büro Junker + Kruse untersucht. In der Zwischenzeit haben sich sowohl die Grevenener Einzelhandelslandschaft, als auch die rechtlichen Rahmenbedingungen verändert.

Zudem wurden Anfragen zu verschiedenen Einzelhandelsprojekten bzw. Ansiedlungsanfragen gestellt.

Daher wurde das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung von der Stadt Greven mit einer aktuellen Einzelhandelsbestandserfassung sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt (Junker + Kruse, Dortmund April 2018).

Ziel des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ist es, einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzuzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Greven im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche im Speziellen zu entwickeln. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und in Reckenfeld und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept liegt der Stadt Greven ein neues städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB vor, auf dessen Grundlage die vorgenannten Ziele umgesetzt werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des erweiterten zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“. Eine mögliche Entwicklung für die Erweiterungsbereiche wäre die Verlagerung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter Aldi und K&K, welche aktuell nördlich des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ ansässig sind, an diese Standorte. Diese Entwicklung würde langfristig betrachtet eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bedeuten. Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ sind:

- Sicherung und Stärkung vorhandener Einzelhandelsstrukturen,
- Nutzung vorhandener Potenziale,
- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Grundversorgungszentrum für den Ortsteil Reckenfeld
- Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes als frequenzerzeugender Magnetbetrieb,
- Perspektive des Standortes ist abhängig von seiner Nahversorgungsfunktion.

Das „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ ist nach dem Hauptgeschäftsbereich einer der bedeutendsten Angebotsstandorte in Greven. Es trägt maßgeblich zur Grundversorgung der Bewohner im Ortsteil Reckenfeld bei. Mit der vorliegenden Planung -Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes in den zentralen Versorgungsbereich- wird diese Versorgungsfunktion geschützt und weiter gestärkt.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Greven.

### 4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

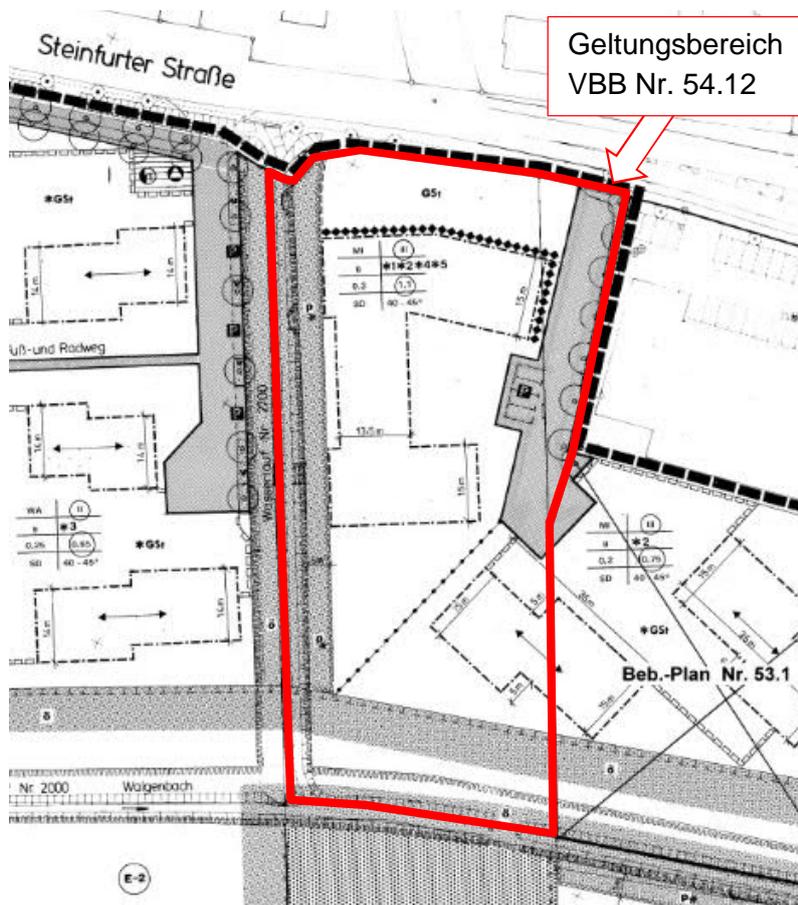
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt die Stadt Greven die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von „Gemischte Baufläche“ in sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

### 4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Der **Bebauungsplan Nr. 54.1 „Steinfurter Straße-Grevener Straße-Walgenbach“** ist seit dem 08.07.1994 rechtskräftig.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“ wird ein Teilbereich des B-Planes überplant. Der Ursprungsplan setzt für den betroffenen Bereich als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) fest.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 54.1 (Ausschnitt)

Für das Mischgebiet wurden folgende Regelungen getroffen:

- Geschossflächenzahl (GFZ 0,75 u. 1,1)

- Grundflächenzahl (GRZ 0,2 u. 0,3)
- Zahl der Vollgeschosse zwingend (III) mit max. 16 m Firsthöhe
- geschlossene Bauweise (g) mit begrenzten Baufenstern (Baugrenze)

Zudem wurden innerhalb des Plangebietes Straßenverkehrsfläche mit öffentlicher Parkfläche, öffentliche Grünfläche, private Grünfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Einzelbäumen zum Anpflanzen, Fläche für Gemeinschaftsstellplätze, Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für das Plangebiet wurden örtliche Bauvorschriften festgelegt (Satteldach (SD), Dachneigung (40°-45°) und Hauptfirstrichtung).

Im Westen grenzt unmittelbar der Geltungsbereich der seit dem 17.05.2018 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Steinfurter Straße - Grevener Straße - Walgenbach“ an. Östlich schließt sich der Geltungsbereich des seit dem 21.06.2007 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53.1 „Reckenfeld Ortsmitte II“ an.

## 5 Geplantes Vorhaben

### 5.1 Vorhabenbeschreibung



Lageplanentwurf „Ersatzneubau eines Aldi-Marktes“,  
Liedtke + Lorenz Architektur- und Planungsgesellschaft mbH März 2020

Der Vorhabenträger, BGB Grundstücksgesellschaft Herten, beabsichtigt, die bestehende Betriebsstätte (Aldi) an der „Emsdettener Straße“ in den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ zu verlagern.

Es ist ein Ersatzneubau mit Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> geplant.

## **5.2      Auswirkungsanalyse**

Von der BBE Handelsberatung GmbH wurde für das konkrete Vorhaben eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (Köln, November 2019, s. Anlage). Hierbei waren die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Greven und in den Nachbarkommunen genau zu untersuchen. Zudem war zu überprüfen, ob das Vorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW übereinstimmt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass infolge der geplanten Neuaufstellung eines Lebensmittelmarktes in Greven-Reckenfeld, d. h., kleinräumige Verlagerung und Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes, keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven zu unterstützen, da mit der Realisierung des Planvorhabens die Nahversorgung innerhalb der Stadt Greven gesichert und gestärkt werden kann. Zudem stimmt das Planvorhaben mit den Grundätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes überein.

Damit ist das Gesamtvorhaben umsetzbar.

## **6           Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Umsetzung des Vorhabens wird sich grundsätzlich nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes richten (§ 12 BauGB).

Dennoch werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise / Baugrenzen, Ein- und Ausfahrten, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Stellplätzen, besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Anpflanzen von Bäumen getroffen, da sie aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll und erforderlich beurteilt werden.

### **6.1        Art der baulichen Nutzung**

Um die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmitteldiscounter) zu gewährleisten und das konkrete Vorhaben verwirklichen zu können, wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO) gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO erforderlich.

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ für das Plangebiet wird der Ersatzneubau eines zukunftsfähigen Aldi-Marktes ermöglicht. Das Plangebiet ist im aktuellen Einzelhandelskonzept für die Stadt Greven als Entwicklungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ festgelegt.

Die Größe der Verkaufsfläche wird in dem sonstigen Sondergebiet entsprechend der konkreten Vorhabenplanung des Aldi-Marktes beschränkt. Danach ist im SO ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig.

Neben der vorgenannten Hauptnutzung sind zukünftig zusätzlich Geschäfts- und Bürogebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sowie sonstige der Hauptnutzung Einzelhandel unmittelbar zugehörige Nebenanlagen (Einkaufswagenboxen, etc.) innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) zugelassen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) getroffen.

Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Danach kann das Plangebiet zu 90 % versiegelt werden. Die Festsetzung überschreitet damit die max. zulässige Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO (0,8). Diese Überschreitung gemäß § 17 (2) BauNVO ist städtebaulich vertretbar, da das Plangebiet durch Verkehrsflächen, topographische Gegebenheiten (Graben, Walgenbach) sowie bebaute Nachbargrundstücke begrenzt und somit eine Flächenausdehnung kaum möglich ist. Durch die getroffene Festsetzung wird zukünftig eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann. Für großflächige Einzelhandelbetriebe besteht neben den erforderlichen Flächen für die Gebäude insbesondere ein hoher Flächenbedarf für notwendige Stellplätze. Diese Anforderungen können durch den hohen möglichen Ausnutzungsgrad des Grundstücks erfüllt werden.

Die Überschreitung wird entsprechend ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei genauso berücksichtigt wie die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Als Höhenbegrenzung wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen über Geländeoberkante festgesetzt (OK max. 6 m). Die mittlere Geländehöhe im Bereich der Überbauung beträgt derzeit etwa 46 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Die Höhenlage der Geländeoberkante darf daher bei mindestens 46,0 m ü. NHN und maximal 46,5 m ü. NHN liegen.

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf um maximal 0,5 m unterschritten werden. Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes und an den in der näheren Umgebung befindlichen Gebäuden. Das konkrete Vorhaben ist damit umsetzbar und wird sich in die Umgebung einfügen.

Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen um 1 m überschritten werden, wenn die Errichtung von technischen Anlagen (wie Antenne, Photovoltaikanlagen, Lüftern, etc.), die der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind für den Betrieb aber erforderlich, dies erfordern.

### **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wonach Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zugelassen werden können. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Diese Festsetzung ist für das sonstige Sondergebiet und zur Umsetzung des konkreten Bauvorhabens erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes und bieten einen gewissen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen.

### **6.4 Fläche für Stellplätze**

Der Bereich nördlich außerhalb des Baufensters wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze nach Norden zur „Steinfurter Straße“ hin orientiert eingerichtet wird.

### **6.5 Ein- und Ausfahrten**

Um sicherzustellen, dass keine über das erforderliche Maß hinaus, Zufahrten entstehen und um den Verkehrsfluss auf der nördlich verlaufenden „Steinfurter Straße“ nicht zu beeinträchtigen, werden die zulässigen Zufahrten für den motorisierten Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Der übrige Bereich entlang der „Steinfurter Straße“ wird dementsprechend als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **6.6 Grünfläche und Wasserfläche**

Im westlichen Plangebiet verläuft von Norden nach Süden ein permanent wasserführender Graben (Wasserlauf Nr. 2700). Um diesen langfristig zu erhalten und zu schützen wird in diesem Bereich eine 5 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft „Gewässerlauf“ festgesetzt. Um sicherzustellen, dass östlich daran angrenzend ein mindestens 3 m bzw. 5 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten wird, wird für diesen Bereich eine private Grünfläche „Unterhaltungstreifen“ festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden grundsätzlich aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 54.1 übernommen und mit dem zuständigen Unterhaltungsverband abgestimmt.

## **6.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Borden, Natur und Landschaft**

Südlich des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung der Walgenbach (Wasserlauf 2000) in einer Breite von ca. 6 m (einschließlich Böschung). Der daran angrenzende Bereich innerhalb des Plangebietes wird auch zukünftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit wird der über den Bereich Reckenfeld hinausgehenden Bedeutung dieses wertvollen Elementes „Walgenbach“ als aquatisch, amphibisches Verbundsystem Rechnung getragen und die sich hier bietenden Voraussetzungen für die Integration von Naturlebensräumen in den bebauten Siedlungsbereich zu nutzen.

Gemäß Planfeststellung nach § 31 (2) WHG ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Renaturierungsmaßnahmen im Zuge des Gewässerausbaus des Walgenbaches vorgesehen.

Diese Festsetzung wurde grundsätzlich aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 54.1 übernommen.

## **6.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45.12 „ALDI Reckenfeld“ wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW Dez. 2019, s. Anlage). Es wurden u. a. die gewerblichen Lärmemissionen, durch den im Plangebiet vorgesehenen Betrieb des Aldi-Marktes untersucht (Parkplatzlärm, Lärm infolge des Lieferverkehrs und des Klimagerätes).

Die Berechnungen haben ergeben, dass der im sonstigen Sondergebiet geplante Neubau des Aldi-Marktes aus schalltechnischer Sicht bei Bewertung gemäß TA Lärm grundsätzlich möglich ist. Es sind Auflagen für die Baugenehmigung des Marktes erforderlich.

### Gewerbelärm (Beurteilungspegel)

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an einzelnen Immissionsorten im Zuge der beispielhaft durchgeführten Gewerbelärmgesamtberechnung ohne aktiven Lärmschutz überschritten werden, wären dort - ohne aktiven Lärmschutz - auch die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten. Bezüglich des Gewerbelärms ist daher die Errichtung von zwei Lärmschutzwänden innerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Fläche und die Vorgaben für die Lärmschutzwände sind daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zudem werden sie in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

### Gewerbelärm (Spitzenpegel)

Die zulässigen Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden bei Zugrundelegung des unterstellten Betriebsablaufes am Tag und in der Nacht nicht überschritten.

## 6.9 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Hierdurch erfolgt eine Begrünung des Gebietes, was zu einer ökologischen als auch gestalterischen Aufwertung führt.

## 7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m <sup>2</sup> ]
• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, davon	4.703
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,9 = 90 % des Nettobaulands)	4.233
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	470
• Fläche für die Wasserwirtschaft: Gewässerlauf	476
• private Grünfläche	415
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	959
<b>Summe</b>	<b>6.553</b>

## 8 Erschließung

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Versorgungsstandortes erfolgt über eine Zufahrt von der nördlich verlaufenden „Steinfurter Straße“ aus. Zudem ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein Übergang für Fußgänger und Radfahrer zum vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der „Steinfurter Straße“ geplant.

### 8.2 Technische Erschließung

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden.

Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Greven ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

## 9 Immissionsschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45.12 „ALDI Reckenfeld“ wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW Dez. 2019, s. Anlage). Es wurde u. a. der anlagenbezogene Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen ermittelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf den umliegenden Straßen (Steinfurter Straße, Grevener Landstraße) nicht von einer relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs-lärms auszugehen ist. Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind daher gemäß TA Lärm nicht erforderlich.

## **10 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz**

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW März 2020, s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Beeinträchtigungen verbleiben.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes dienen die Freiflächen/Grünflächen des Sondergebietsgrundstücks (10 % der Grundstücksfläche), die meist als intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen angelegt werden.

Zudem kann der Eingriff durch die Festsetzung der privaten Grünfläche „Unterhaltungstreifen“, der Wasserfläche „Gewässerlauf“ und der anzupflanzenden Einzelbäume minimiert werden.

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.12 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 3.810 Wertpunkten besteht.

Die Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Ablösung von Wertpunkten auf Flächen der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt. Das Flurstück 127 (tlw.) der Flur 48 in der Gemarkung Burgsteinfurt ist zu Extensiv-Grünland mit einer Wallhecke und Einzelbäumen im Randbereich umzuwandeln. Es ist zertifiziertes Regio-Saatgut einzusäen. Das bestehende Kompensationsdefizit kann durch die genannte Maßnahme vollständig ausgeglichen werden.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt worden (Bestandteil des Umweltberichtes).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse möglich und der Brutvögel wahrscheinlich ist. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten, nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der Maßnahmen zur Baufelddräumung sind keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich. Die Vorgaben zur Baufelddräumung sind als Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus ist auch die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung als Hinweis in den Bebauungsplan eingeflossen.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Greven in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

## **11 Klimaschutz / Klimawandel**

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Greven ausgegangen.

## **12 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 (3) Satz 1 BauGB außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet alle städtebaulich relevanten Vorgaben (Lageplan, Grundriss, Schnitte, Ansichten und Vorhabenbeschreibung).

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Greven und dem Vorhabenträger BGB Grundstücksgesellschaft Hertel geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten für die Erschließung sowie die Planungskosten zu übernehmen.

## **13 Abschließende Erläuterungen**

### **Altlasten**

Weder innerhalb des Plangebietes noch in einem Umkreis von 500 m sind Altablagerungen oder Altstandorte bekannt.

### **Kampfmittel**

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

## **Baudenkmale**

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

## **14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Greven ausgearbeitet.

Wallenhorst, \_\_\_\_ - \_\_ - \_\_

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld“ hat dem Rat der Stadt Greven beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 09.09.2020 vorgelegen.

Greven, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
Der Bürgermeister  
(Vennemeyer)