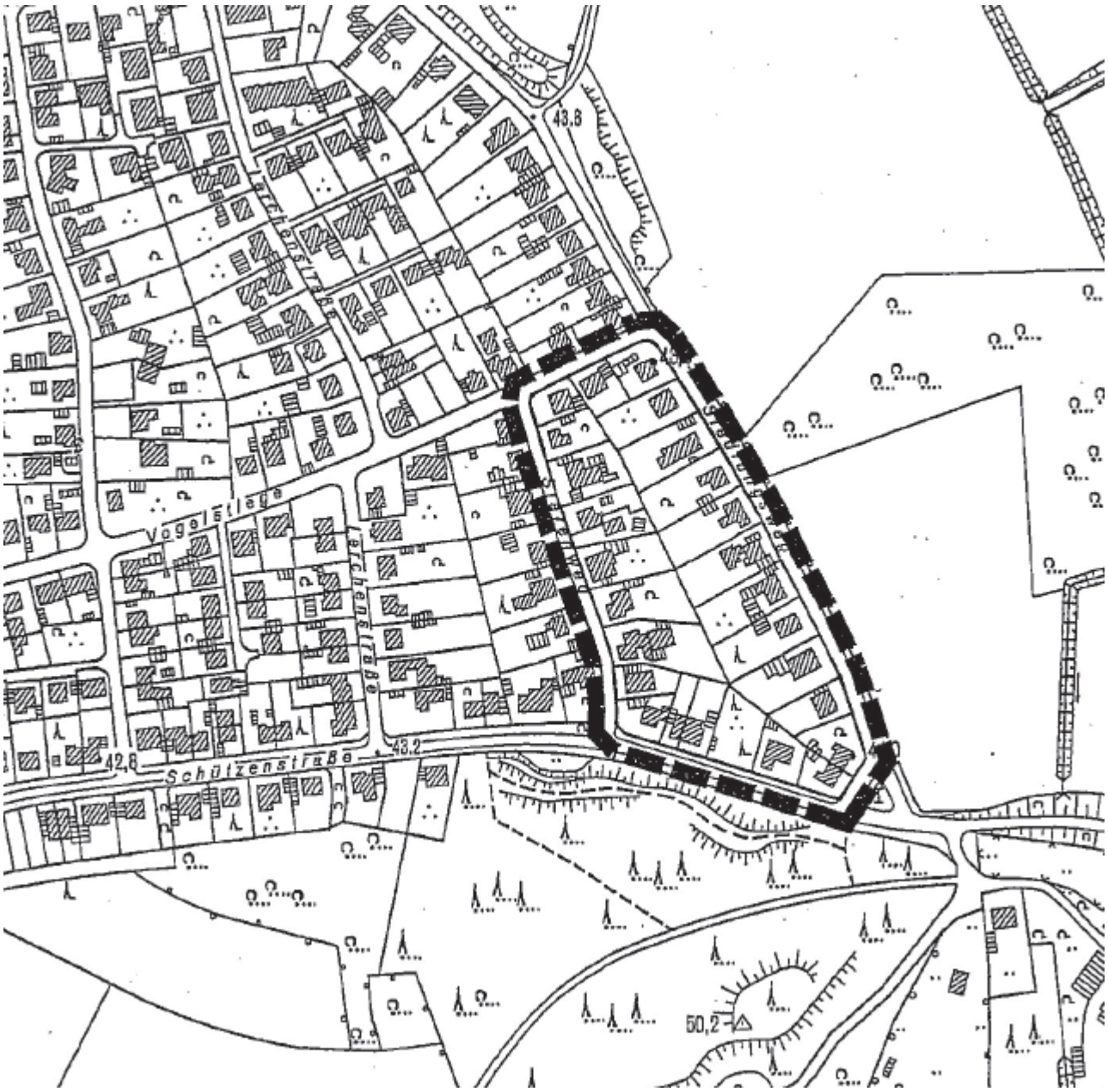
Bebauungsplan Nr. 41.6

"Starenweg – Siedlungsweg"

Begründung gem. § 2a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss

Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung



Übersichtsplan - unmaßstäblich

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

1. Erfordernis der Planaufstellung 5
2. Konzeption des Vorhabens 5
3. Verfahrensart 6
4. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich 6
5. Bestehende Rechtsverhältnisse 7
   - 5.1. Regionalplan 7
   - 5.2. Flächennutzungsplan 7
   - 5.3. Bebauungspläne 7
6. Bestandssituation 7
   - 6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches 7
   - 6.2. Außerhalb des Geltungsbereiches 8
7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung 8
   - 7.1. Art der baulichen Nutzung 8
   - 7.2. Maß der baulichen Nutzung 8
     - 7.2.1. Grundstücksgrößen 8
     - 7.2.2. Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung. 8
     - 7.2.3. Bauweise und Höchstzulässige Zahl an Wohnungen 9
     - 7.2.4. Gebäudehöhen 9
     - 7.2.5. Grundflächen- und Geschossflächen 9
     - 7.2.6. Überbaubare Flächen 10
   - 7.3. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 10
     - 7.3.1. Dachgestaltung 10
     - 7.3.2. Fassaden 11
8. Erschließung und Versorgung 11
   - 8.1. Anbindung an das Straßennetz 11
   - 8.2. Entwässerung 11
   - 8.3. Ruhender Verkehr 11
9. Auswirkungen der Planung 11
   - 9.1. Umweltverträglichkeit/ Schutz von Natur und Landschaft 11

9.2. Artenschutz 11
9.3. Immissionsschutz 12
9.4. Denkmalpflege und Denkmalschutz 12
9.5. Klimaschutz 12

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis zur Planaufstellung begründet sich in einer bereits im Jahre 2008 durchgeführten Eigentümerbefragung im Grevener Süden zum Thema der baulichen Nachverdichtung. Demnach war für einige Bereiche aufgrund der Anzahl der Rückmeldungen ein gesteigertes Interesse an dem Thema der Nachverdichtung ablesbar. Nachdem das erste Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 41.5 „Lerchenweg – Starenweg" bereits erfolgreich durchgeführt worden ist, soll nun als zweiter Planungsabschnitt das vorliegende Plangebiet in die Bearbeitung genommen werden. Auch hier hatten sich bei der Eigentümerbefragung eine ganze Reihe an Grundstückseigentümern für planerische Maßnahmen zur Nachverdichtung ausgesprochen, deren Interesse besteht auch weiterhin.

Bisher konnte das Bauleitplanverfahren aufgrund ungeklärter Lärmimmissionen nicht weiter fortgeführt werden. Mittlerweile wurde jedoch ein Lärmgutachten im Auftrag der Stadt Greven erstellt, dass die Lärmimmissionen sowohl mit als auch ohne aktivem Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand entlang der A 1 betrachtet. Der Realisierungszeitpunkt der Lärmschutzwand ist derzeit nicht abschätzbar, da der konkrete Realisierungszeitraum des sechs streifigen Ausbaus der BAB 1 noch nicht feststeht. Das Gutachten kommt aber zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse auch ohne einen aktiven Lärmschutz realisiert werden können. Notwendig dafür sind passive Lärmschutzmaßnahmen (s. Kap. 9.3).

2. Konzeption des Vorhabens

Dem Bebauungsplan liegt ein Bebauungskonzept zugrunde. Dabei wurde auf Basis der amtlichen Katasterkarte (ALKIS) die faktisch vorliegende Grundflächenzahl (GRZ) für die jeweiligen Grundstücke im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt ermittelt. Als Ergebnis weist diese Untersuchung auf, dass die Bebauung entlang des Starenweges eine leicht höhere Dichte als die Bebauung entlang des Siedlungsweges aufweist. Daher ist das Nahverdichtungspotential am Siedlungsweg als höher zu bewerten, auch vor dem Hintergrund, das die dortigen rückwärtigen Grundstückbereiche im Gegensatz zum Starenweg noch weitgehend unbebaut sind.

Aufgrund dieser Erkenntnisse ist das Bebauungskonzept erstellt worden, welches eine beispielhafte Nachverdichtung inklusive einer privaten Erschließung dargestellt. Die gewählten Maße für die Wohngebäude (12 x 12 m) für die Garage (5 x 9 m) und für die Erschließung (3 m breit) sind für das Plangebiet die größtmöglichen städtebaulich verträglichen Maße.
Weitergehend liegen dem Bebauungsplan folgende planungsrechtliche Leitlinien zugrunde, die unter Berücksichtigung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 41.5 „Lerchenweg – Starenweg" entwickelt wurden, um eine maßvoll Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes zu erzielen:

1. Festsetzung ausschließlich einer vorderen Baugrenze
2. Steuerung der Bebauungsdichte über die GRZ und GFZ
3. Ausschließlich Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig
4. Bei der hinteren Baureihe geringere Gebäudehöhe (z.B. max. zweigeschossig) als bei der vorderen Baureihe (z.B. max. zweigeschossig plus Dachausbau)
5. Bei der hinteren Baureihe pro Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig
6. Bei der hinteren Baureihe private Erschließung

Die Steuerung der Bebauungsdichte erfolgt über die Geschossflächen- und Grundflächenzahl sowie über die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Es wird bewusst auf eine hintere Baugrenze verzichtet, da diese keinen städtebaulichen Mehrwert hat. Die heterogene Bebauungstiefe der Bestandsgebäude am Starenweg lässt keine städtebaulich begründbare einheitliche Tiefe eines Baufeldes zu. Entlang des Siedlungsweges führen unterschiedliche Bebauungstiefen nicht zu einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung.

Auf die Festsetzung privater Erschließungsflächen wird bewusst verzichtet. Im benachbarten rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 41.5 sind diese zwar festsetzt, im vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich dazu aber keine planungsrechtliche Notwendigkeit. Die entsprechenden Bauvorhaben im hinteren Grundstücksbereich, die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, müsse über entsprechende

private Erschließungen, ggf. durch Baulasten oder Grunddienstbarkeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

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 vorliegt.

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 Südwesten Grevens und wird begrenzt durch die Straßen Siedlungsweg, Starenweg, Vogelstiege und Schützenstraße. Darüber hinaus bildet das Plangebiet den südwestlichen Siedlungsrand Grevens und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1 und zum Schifffahrter Damm (B 481).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgelisteten Grundstücke der Gemarkung Greven, Flur 72 (Stand Mai 2021):
Flurstücke149, 150, 152, 154, 155, 156, 161, 165, 166, 168, 289, 290, 316, 317, 318, 477, 478, 502, 503, 564, 565, 577, 578, 613, 614, 653, 654, 674, 675, 690, 691

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1. Regionalplan

Durch die Planaufstellung werden die Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.6 „Starenweg - Siedlungsweg" befindet sich gemäß dem Regionalplan Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.06.2014 im „Allgemeinen Siedlungsbereich".

5.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 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.

5.3. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.6 „Starenweg - Siedlungsweg" besteht bisher kein verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes. Demnach sind Bauvorhaben aktuell auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Bebauungsplan Nr. 41.5 „Lerchenweg-Starenweg"
Westlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.5 „Lerchenweg-Starenweg". Als Art der baulichen Nutzung ist das „Allgemein Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25 oder 0,35 bei einer abweichenden Bauweise und einer maximalen Gebäudelänge von 15,0 m. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 43 – 48 °festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,00 m und die maximale Firsthöhe 9,00 m, darüber hinaus ist nur ein Geschoss zulässig.

Bebauungsplan Nr. 37 „Overmann Wäldchen"
Südlich der Schützenstraße befindet sich der Geltungsbereich des seit dem 26.03.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „Overmanns Wäldchen". Dieser setzt für das gesamte Plangebiet öffentliche Grünfläche i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, der Nutzungsart als Parkanlage mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Parkwaldfläche) fest.

Bebauungsplan Nr. 34 „Sport- u. Freizeitanlage Siedlungsweg"
Östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sport- und Freizeitanlage Siedlungsweg". Der Bebauungsplan setzt den Großteil des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage" fest. Darüber hinaus wird ein Teil als Fläche für Wald festgesetzt.

6. Bestandssituation

6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Die Grundstücke entlang des Siedlungsweges weisen eine größere Tiefe auf, als die Grundstücke entlang des Starenweges, der Schützenstraße und der Vogelstiege. Aufgrund dessen, dass insbesondere die Grundstücke am Siedlungsweg durch lange Gärten geprägt sind, weisen diese Grundstücke ein großes Potential zur Nachverdichtung auf.

6.2. Außerhalb des Geltungsbereiches

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Westen und im Norden Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern an. Südlich an das Plangebiet schließt sich eine Park und Waldfläche, das „Overmann Wäldchen" an. Östlich befinden sich Freiflächen und ebenfalls eine Waldfläche.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
Die in §4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und. 5 BauNVO genannten ausnahmsweise in Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten werden gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird vorgenommen, um eine möglichst hohe Wohnqualität zu sichern, ohne dass diese durch den Betrieb der benannten Nutzungen beeinträchtigt wird. So sind Tankstellen, Gartenbau- Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, da diese für die Wohnnutzung störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen und darüber hinaus insbesondere in den Abend- und Nachtstunden störende Lichtimmissionen erzeugen und somit mit der bestehenden Nutzung sowie der geplanten Nutzung in Form von Einzel- und Doppelhäusern nicht verträglich sind. Zudem wird durch den Ausschluss dieser Nutzungen, die Eigenart des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 41.5 „Lerchenweg – Starenweg" aufgegriffen.

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 höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Gebäudehöhen, der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl.

7.2.1. Grundstücksgrößen

Um das in Kapitel 2 dargelegte Bebauungskonzept einer maßvollen Nachverdichtung realisieren zu können, bei der der bisherige Gebietscharakter in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit ausreichendem Abstand zur Nachbarbebauung eingehalten werden kann, ist es zweckdienlich eine Mindestgröße für die Grundstücke im Plangebiet festzusetzen. Deshalb ist die Mindestgröße der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf 400 m² bei Einzelhäusern und 250 m² bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte festgesetzt. Bei dieser Grundstücksgröße ist eine angemessene Baudichte gewährleistet, sodass nachbarschaftliche Konflikte durch zu große Nähe untereinander vermieden werden können. Außerdem wird durch diese Festsetzung vermieden, dass eine zu intensive Nachverdichtung realisiert wird, wodurch es zu einer Überformung und Versiegelung des Plangebietes kommen würde. Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes am Stadtrand von Greven ist eine solche zu intensive Nachverdichtung städtebaulich nicht wünschenswert.

7.2.2. Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in vier Teilbereiche untergliedert, um die straßenseitige und rückwärtige Bebauung differenzieren zu können und die Bebauung den vorhandenen Geländehöhen anzupassen. Diese Gliederung dient ebenfalls der Umsetzung des Bebauungskonzeptes. (s. Kap. 2)

Die straßenseitige Bebauung ist mit WA I a und b gekennzeichnet und die rückwärtige Bebauung mit WA II a und b.

7.2.3. Bauweise und Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

Bauweise:

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gebäude dürfen lediglich als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Diese Festsetzung trägt der derzeitigen Bebauung (s. Kap. 6.1) aber auch der umliegenden Bebauung (s. Kap. 6.2) Rechnung und dient darüber hinaus einer maßvollen Nachverdichtung des Plangebietes.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Über die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird die maßvolle Nachverdichtung des Plangebietes und das damit zusammenhängende Verkehrsaufkommen gesteuert. Deshalb ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 6 BauGB für Gebäude die innerhalb der als WA I a und WA I b gekennzeichneten Flächen festgesetzt, dass pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind, bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
Innerhalb der als WA II a und WA II b gekennzeichneten Flächen ist pro Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

7.2.4. Gebäudehöhen

Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes werden unterschiedliche maximal zulässige Firsthöhen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Diese differenzierte Höhenfestsetzung wird vorgenommen, um das in Kapitel 2 beschriebene Bebauungskonzept umzusetzen. Des Weiteren wird eine differenzierte Höhenfestsetzung vorgenommen, da im Plangebiet ein Höhengefälle vorliegt. Das Plangebiet steigt in Teilen von Norden nach Süden um etwa 1m an.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden im Plangebiet folgenden maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt:

- WA I a: 55,5 m ü. NHN
- WA I b: 54.5 m ü. NHN
- WA II a: 52,0 m ü. NHN
- WA II b: 51,0 m ü. NHN

Durch diese Höhenfestsetzungen wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, die Wohnfläche ihrer Häuser zu erweitern oder im Falle eines Neubaus eine andere Flächenaufteilung vorzunehmen.

7.2.5. Grundflächen- und Geschossflächen

Da die Steuerung der Bebauungsdichte insbesondere über die Grundflächen- und Geschossflächenzahl erfolgen soll, wurde im Vorfeld auf Basis der amtlichen Katasterkarte (ALKIS) die derzeit vorliegende Grundflächenzahl für die jeweiligen Grundstücke im Plangebiet ermittelt. Darauf aufbauend und unter Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 41.5 „Lerchenweg – Starenweg" ist gemäß §§ 16 Abs. 1 Nr. 1 und 19 BauNVO eine GRZ von 0,35 als Höchstgrenze und eine GFZ von 0,7 als Höchstgrenze gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr.2 und Abs. 20 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, aber gleichzeitig auch die Möglichkeit der Wohnraumerweiterung für die straßenseitig bereits bestehenden Wohngebäude.

7.2.6. Überbaubare Flächen

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

Dabei wird bewusst auf eine hintere Baugrenze verzichtet, da diese keine städtebauliche Steuerungswirkung entfalten kann. So lässt die heterogene Bebauungstiefe der Bestandsgebäude am Starenweg keine städtebaulich begründbare einheitliche Tiefe eines Baufeldes zu. Weiterhin führt die Festsetzung lediglich einer vorderen Baugrenze nicht zu einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung.
Die zeichnerische Festsetzung in Form der Baugrenze erfolgt entlang des Siedlungsweges mit einem Abstand von 5 m, entlang der Schützenstraße, des Starenweges und der Vogelstiege mit 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
Der Abstand zwischen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 5 m entlang des Siedlungsweges ist bewusst gewählt, da die dort befindliche Bebauung den Siedlungsrand der Stadt Greven darstellt. Ein größerer Abstand an dieser Stelle ist daher im Übergang zum östlich angrenzenden Freiraum aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Darüber hinaus wird durch den Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichergestellt, dass eine adäquate Vorgartenzone entsteht (s. Kap. 8.3) und ausreichende Zufahrtsbereiche zu den Stellplatzflächen geschaffen werden können.

7.3. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW getroffen, um zu gewährleisten, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gesichert wird.

7.3.1. Dachgestaltung

Im Hinblick auf die Dachform und die Dachneigung wird für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet, Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 35 bis 48° zugelassen. Diese Festsetzung resultiert aus der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der Umgebung, die größtenteils Gebäude mit geneigten Dächern umfasst. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden, damit ein einheitliches architektonisches und städtebauliches Bild erzeugt wird.
Des Weiteren können untergeordnete Gebäude, Nebenanlagen und Gauben von der festgesetzten Dachneigung abweichen, hierdurch wird das angestrebte einheitliche Erscheinungsbild des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge 50% der Länge der darunterliegenden Außenwand nicht überschreitet. Zusätzlich muss der Abstand der Dachaufbauten von der Traufe mindestens 1,0 m und vom Ortgang ebenfalls mindestens 1,0 m betragen. Dadurch ordnen sich die Dachaufbauten merklich unter, die Hauptfirstrichtung ist weiterhin erkennbar und das Satteldach oder Walmdach wird in seiner Ausgestaltung nicht so stark beeinträchtigt, als das es nicht mehr als solches zu erkennen ist.

Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung den Ausbau des Dachraumes, wodurch den Eigentümern der im Plangebiet befindlichen Wohngebäude die Möglichkeit eröffnet wird, weiteren Wohnraum realisieren zu können.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Das gilt gemäß § 14 BauNVO auch für Garagen, Carports und Nebenanalagen. Dies wird festgesetzt um zum einen die Anforderungen an einen modernen, ressourceneffizienten und regenerativen Städtebau zu erfüllen und zum anderen, um das Errichten von Gebäuden an den Klimawandel und die Klimafolgen anzupassen.

7.3.2. Fassaden

Damit im Plangebiet ein einheitliches architektonisches und städtebauliches Bild entstehen kann, sind bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte das gleiche Material und die der gleiche Farbton hinsichtlich der Fassadengestaltung zu wählen.

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist über die Straßen, Siedlungsweg, Starenweg, Vogelstiege und Schützenstraße an das bestehende Straßennetz der Stadt Greven angebunden.
Zur Erschließung der in den rückwärtigen Gartenbereichen entstehenden Bebauung wird auf die Festsetzung privater Erschließungsflächen im Bebauungsplan verzichtet, hierfür ergibt sich keine planungsrechtliche Notwendigkeit. Die Bauvorhaben, die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, müssen über entsprechende private Erschließungen, ggf. durch Baulasten oder Grunddienstbarkeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Erschließung nachweisen.

8.2. Entwässerung

Es gelten die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Greven.

8.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. die privaten Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Damit die Gestaltungsqualität der Vorgartenbereiche bestehen bleibt und zukünftig nicht beeinträchtigt werden kann, ist festgesetzt, dass Garagen bzw. Stellplätze (Carports) nur im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig sind.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Umweltverträglichkeit/ Schutz von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u.a. die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 m² finden für den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichbilanzierung ist in dem vorliegenden Fall daher nicht erforderlich.

9.2. Artenschutz

Das Plangebiet ist geprägt durch tiefe Gärten, die große Rasenflächen aufweisen und überwiegend durch Hecken voneinander getrennt sind. Nennenswerter Baumbestand ist im Plangebiet weitestgehend nicht vorhanden. Durch die geplante maßvolle Nachverdichtung der rückwärtigen Gartenbereiche bleiben die vorhanden Pflanzenstrukturen weitestgehend unberührt, sodass kein erheblicher Eingriff in die Lebensräume relevanter Arten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht.

Darüber hinaus ist das Plangebiet im Osten und im Süden von Freiflächen und Waldflächen umgeben. Insbesondere südlich der Schützenstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 37 „Overmann Wäldchen" für das gesamte Plangebiet eine öffentliche Grünfläche i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, der Nutzungsart als

Parkanlage mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Parkwaldfläche) fest. Diese Flächen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Insgesamt bleibt somit festzuhalten, dass durch die Planung eine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) von planungsrelevanten Tierarten nicht vorbereitet wird. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen. Auf eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde daher verzichtet.

9.3. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Starenweg – Siedlungsweg" wurde eine Verkehrslärmuntersuchung durchgeführt (Büro Wenker&Gesing, April 2020). In dem Gutachten wurden die Verkehrslärmimmissionen des östlich verlaufenden Schifffahrter Damms (B 481) und der südöstlich verlaufenden Bundesautobahn A 1 ermittelt und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschatz definiert. Das Gutachten hat die Verkehrslärmimmissionen unter Berücksichtigung des gemäß Planfeststellungsbeschlusses an der Autobahn vorgesehenen aktiven Lärmschutzes und ohne den aktiven Lärmschutz ermittelt und verglichen. Es kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse auch ohne einen aktiven Lärmschutz realisiert werden können. Notwendig dafür sind passive Lärmschutzmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind unter der textlichen Festsetzung 7 entsprechende Festsetzungen getroffen, um eine mit der Eigenart der betreffenden Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die im Gutachten aufgezeigten maßgeblich Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung übertragen worden.

9.4. 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.

9.5. 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.

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.

Greven, den 08.09.2021

Stadt Greven,
Der Bürgermeister
I.A.