



STADT GREVEN

**AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 5.12
„MARIEN-CARRÉE“**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 12 BAUGB
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

B E G R Ü N D U N G

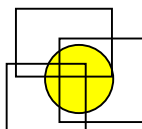
VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

DAS ARTENSCHUTZGUTACHTEN (BIO CONSULT, LETZTER STAND 14.01.2022),
IST ANLAGE DER BEGRÜNDUNG

FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 ABS. 1 BAUGB))

BEARBEITET DURCH:

STAND: 20.01.2022



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPLANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Planungsrechtliche Hinweise, Besonderheiten des Planverfahrens	3
2 Planungsanlass	4
3 Lage und Größe des Plangebietes	6
4 Bauleitplanerische Gesichtspunkte	7
5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben	8
5.1 Fachgesetze	8
5.2 Fachplanungen	9
6 Bestand	15
7 Bauungs- und Nutzungskonzept	16
8 Standorteignung	17
9 Erläuterung der Festsetzungen	18
9.1 Art der baulichen Nutzung, Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB	18
9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	19
9.3 Verkehrserschließung, Stellplätze, Verkehrserzeugung, Fahrradabstellanlage	20
9.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	20
9.5 Festsetzungen in Textform	21
9.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	21
9.5.2 Örtliche Bauvorschriften	23
10 Umweltbelange	24
10.1 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung	25
10.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	30
10.3 Abwägung der Umweltbelange	32
11 Ver- und Entsorgung	33
12 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde	34
13 Planungs- und Erschließungskosten	34
14 Bodenordnung	34
15 Flächenbilanz	34
16 Auslegungsvermerke	35
17 Abschließender Verfahrensvermerk	35

1 Planungsrechtliche Hinweise, Besonderheiten des Planverfahrens

Während der 1. öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurde Kapitel 5.2 der Begründung um Aussagen zu den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPHV) ergänzt.

Ferner wurden gemäß einer Eingabe der Technischen Betriebe Greven (TBG VG / TBG AW) folgende Änderungen vorgenommen:

1. Die im Bereich Grabenstraße im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) angeordneten Stellplätze wurden lotrecht zur Grabenstraße angeordnet. Der Bebauungsplan (B-Plan) wurde entsprechend angepasst.
2. Die im VEP und im B-Plan bislang dargestellten Bestandshöhen innerhalb der Grabenstraße wurden angesichts der geplanten Kanal- und Straßenausbaumaßnahme Grabenstraße ersatzlos gestrichen.

Aufgrund dieser Ergänzungen und Änderungen wurden die Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut für einen Zeitraum von 14 Tagen ausgelegt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 5.12 „Marien-Carrée“ verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 5 „Albachten Esch“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 5.12 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 5 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Für die vorliegende Planung wird der § 13 a BauGB angewendet. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem B-Plan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen B-Plan abgelöst werden soll.¹

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Siedlungskörper der Stadt Greven und innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen (Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile insbesondere für wohnbauliche Zwecke) werden die vorstehend genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung erfüllt.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

Außerdem kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein B-Plan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens (Umnutzung eines ehemaligen Kirchengebäudes sowie Neubau von Gebäuden zu Wohnzwecken) durch einen Investor (Vorhabenträger) ermöglicht werden. Hierzu wird ein **vorhabenbezogener B-Plan nach Nr. § 12 BauGB** aufgestellt.

Der vorhabenbezogene B-Plan nach § 12 BauGB unterscheidet sich von einem „normalen“ Angebotsbebauungsplan insbesondere dadurch, dass auf Initiative eines Vorhabenträgers ein konkretes Vorhaben realisiert werden soll. Hierzu legt der Vorhabenträger der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vor und beantragt bei der Gemeinde, hierzu einen vorhabenbezogenen B-Plan aufzustellen. Der VEP wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmt und Bestandteil des B-Plans. Hinsichtlich der im Plan zu treffenden Festsetzungen ist die Gemeinde dabei nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB sowie an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Als drittes Element eines vorhabenbezogenen B-Plans ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers (erstellt von Peter Bastian Architekten BDA, Münster), bestehend aus zwei Teilblättern (Lageplan, Ansichten) im Maßstab 1:200, aktueller Stand 20.01.2022, wird entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans. Der Durchführungsvertrag wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

2 Planungsanlass

Durch verschiedene Gemeindezusammenführungen (Fusionen) wurden in den vergangenen Jahren insgesamt sechs Kirchorte zu einer großen Pfarrgemeinde St. Martinus zusammengelegt. Nach Fertigstellung des neuen Josefzentrums im Westen von Greven wird die Filialkirche St. Mariä-Himmelfahrt geschlossen und profaniert.

Es ist seitens der katholischen Kirchengemeinde St. Martinus beabsichtigt, für das bisherige Kirchengebäude, welches nicht unter Denkmalschutz steht, eine neue verträgliche und ansprechende Folgenutzung mit der Zielrichtung Wohnen zu entwickeln. Gleichzeitig soll die südlich des Kirchengebäudes vorhandene Freifläche mit dem Pfarrheim Haus Liudger in den Planbereich eingebracht und mit Gebäudeeinheiten für Wohnzwecke konzipiert werden.

Im Rahmen eines Architekten- und Investorenwettbewerbs kürte eine Jury am 26.10.2020 die Planung des Architekten Peter Bastian aus Münster zum Siegerentwurf. Nach dem Bebauungs- und Nutzungskonzept soll unter Einbeziehung des ehemaligen Kirchengebäudes ein neues Angebot an Mehrgenerationenwohnen, betreutem Wohnen und zweier Wohngemeinschaften entstehen.

Zur Umsetzung des Konzepts wird der Altbestand des Pfarrheims und der Bücherei rückgebaut. Südlich des Kirchengebäudes staffeln sich drei Neubauten, die sich um eine zentrale, grüne Mitte orientieren. Die Neubauten sind jeweils zweigeschossig plus Staffelgeschoss mit vorgelagerter Dachterrasse. Die Höhe der jeweiligen Dachkanten orientiert sich hierbei sowohl an der Traufkante des Kirchenlanghauses als auch an den Höhen der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Neubauten werden in Massivbauweise errichtet und erhalten eine regionaltypische Klinkerfassade aus rotbraunem Ziegel analog zum bestehenden Kirchengebäude. Die Fensterflächen und Loggien werden durch einen schlanken Betonrahmen eingefasst. Das übergeordnete Raster, welchem auch die Fassadenaufteilungen unterliegen, unterstreicht das Bestreben nach einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Lösung der Bauaufgabe. Die Flachdächer erhalten eine Dachbegrünung.

Das ehemalige Kirchengebäude erfährt möglichst gering gehaltene Eingriffe, die seinen Charakter bewahren sollen. In den Innenraum werden für die beabsichtigten Wohnzwecke zwei zusätzliche Geschossebenen eingezogen. Die in der Fassade bestehenden Fenster werden verlängert. Auf das Dach werden Gauben aufgesetzt. Der Sakristei- Anbau wird zu einem autarken Wohngebäude umgebaut. Im Erdgeschoss des Kirchengebäudes sind nach Süden ausgerichtete Wohnungen geplant, die jeweils von Norden erschlossen werden.

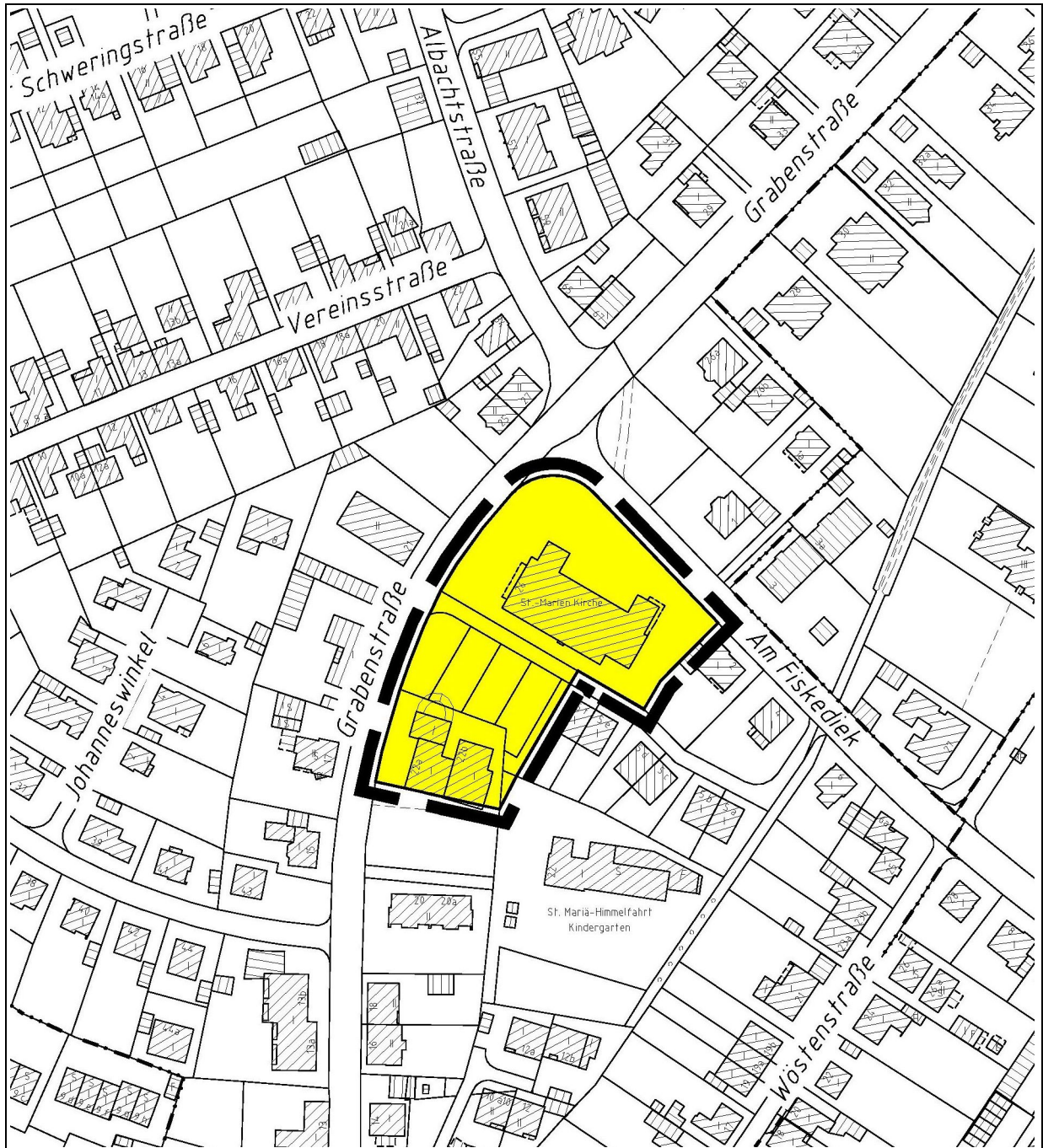
Die Neubauten und die Kirche werden durch Wege, verkehrsberuhigte Erschließungen und sowohl private als auch öffentliche Grünflächen miteinander verbunden. Eine Durchquerung des neuen Quartiers ist von allen Himmelsrichtungen möglich, sodass sich das neue Ensemble nicht abgrenzt, sondern den Bewohnern eine maximale Zugehörigkeit bietet und Ihnen die Möglichkeit der Kommunikation mit Ihrer Umgebung ermöglicht.

Die Pflasterung der Wege und Stellplätze orientiert sich an den Gegebenheiten der örtlich vorhandenen Materialien.

Zur Umsetzung des Vorhabens hat die Stadt Greven sich dazu entschieden, das vorliegende Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen. Hierzu hat die Stadt die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 5.12 „Marien-Carrée“ beschlossen.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 5.917 m² große Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers, südöstlich des Stadtkerns von Greven, unmittelbar östlich der Grabenstraße und unmittelbar südlich der Straße „Am Fiskediek“. Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 465, 468, 958, 959, 960, 961, 962 sowie Teilbereiche der Flurstücke 975 und 1015 in der Flur 102 der Gemarkung Greven.



Original: ALKIS © Land NRW

4 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung **vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung** erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgezeigten Bebauungs- und Nutzungskonzept soll im Plangebiet ein neues Angebot an Mehrgenerationenwohnen, betreutem Wohnen und zweier Wohngemeinschaften entstehen. Damit erhalten in der vorliegenden Planung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Das in diesem Sinne entwickelte Bebauungs- und Nutzungskonzept des Investors wurde mit der Stadt Greven abgestimmt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen Weise zu vollziehen. Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung von besonderer städtebaulicher Bedeutung und für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich.

5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

5.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Der vorliegende B-Plan ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein, erhebliche Beeinträchtigungen von im Umfeld liegenden FFH-Gebieten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (UVPG NW) unterliegen.“ Es erfolgte daher eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und UVPG NW. Als Ergebnis ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet werden.

Da sich ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Plangebiet ergibt, wären - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Aufgrund des durch die Alt-/Bestandbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sowie durch die insgesamt eher geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes wäre ein ökologischer Ausgleich jedoch ohnehin nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) erstellt, insbesondere hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien². Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden zum vorbeugenden Schutz möglicher Auswirkungen auf geschützte Tierarten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die vom Gutachter empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen wurden durch entsprechende textliche Festsetzungen und Hinweise im B-Plan berücksichtigt. Das Artenschutzgutachten ist Anlage der Begründung.

Immissionsschutz

Hinsichtlich möglicher auf das Plangebiet einwirkender Immissionen ist u. a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und technischen Richtlinien (u.a. DIN 18005, TA Lärm, 16. BImSchV) zu berücksichtigen.

² BIO-CONSULT: „Artenschutzprüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5.12 ‚Marien-Carrée‘ der Stadt Greven“, Belm, Stand: 14.01.2022

Altablagerungen, Kampfmittel

Erkenntnisse über Altlasten, Altablagerungen oder Kampfmittel liegen für das Plangebiet und sein näheres Umfeld nicht vor.

Belange der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes oder seines unmittelbaren Umfelds bestehen keine Baudenkmäler. Hinweise auf archäologische Funde liegen ebenfalls nicht vor.

Auf die denkmalrechtliche Meldepflicht bei etwaigen frühgeschichtlichen Bodenfinden wird in den Planunterlagen hingewiesen.

Baumschutzsatzung

Im Plangebiet bestehen u.a. großkronige Bäume, von denen 11 aufgrund ihres Stammumfangs von mind. 80 cm durch die Baumschutzsatzung der Stadt Greven (vom 15.03.2018) geschützt sind.

5.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten³. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

(...)

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

(...)

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“⁴

³ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712)

⁴ Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712), Abschnitt B Festlegungsteil

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich hinsichtlich einer Hochwassergefährdung folgendes feststellen:

1. Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie ferner außerhalb von Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebieten (HQ₁₀₀ u. HQ_{extrem} gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Münster, Stand 08/2019).
2. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bestehen bereits. Es ist davon auszugehen, dass das anfallende Oberflächenwasser - trotz der geplanten baulichen Verdichtung - auch weiterhin schadlos abgeleitet wird. Erhebliche Gefährdungen durch Überschwemmungen sind innerhalb des Plangebietes oder seines näheren Umfelds bislang nicht aufgetreten.
Abgesehen davon ist grundsätzlich zu beachten, dass Starkregenereignisse durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden können, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Die Starkregenrisikokarten (einsehbar über das GEOnetz der Stadt Greven), zeigen dass das Gefährdungspotential durch Starkregen innerhalb des Plangebietes überwiegend gering und lediglich in sehr kleinen Teilflächen mäßig bis hoch ist. Das Überflutungsrisiko wird für das Kirchengebäude als mäßig und für die abzureißenden beiden Gebäude südlich des Kirchengebäudes (Grabenstraße 22a u. 22b) als hoch (Grabenstraße 22a) bzw. mäßig (Grabenstr. 22b) eingestuft. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Greven hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um vorhandene und künftige bauliche Anlagen gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Strategien zur Risikominimierung sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.
3. Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Die insgesamt geringere Flächenversiegelung minimiert auch die Hochwasserproblematik.

Fazit:

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für das Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregenereignisse Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Ein besonderer Handlungsbedarf besteht jedoch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung diesbezüglich nicht.

Landesentwicklungsplan NRW (LEP), Regionalplan Münsterland

Die Stadt Greven wird im LEP als Mittelzentrum bestimmt. Dementsprechend sind hier zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Münsterland (Planteil, Blatt 4) in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Nach Grundsatz 8.2 des

Regionalplans (Textteil) soll die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten ASB vollziehen. Nach Ziel 3.2 des Regionalplans (Textteil) dürfen dabei die dargestellten ASB durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Dabei soll die bauliche Entwicklung unter Beachtung auch ökologischer Zielsetzungen zunächst auf die Innenentwicklung und Verdichtung sowie auf die Wiedernutzung von geeigneten Siedlungsflächen gerichtet sein (vgl. Regionalplan, Textteil, Begründung zu Ziel 3, Nr. 134).

Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungsplan (B-Plan)

Der bislang für das Plangebiet geltende B-Plan Nr. 5 „Albachten Esch“ (Ursprungsplan inkl. Änderungen) setzt den Vorhabenstandort im Bereich der St. Marienkirche sowie im Bereich Haus Liudger als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche fest. Im Zuge der 13. Änderung des B-Plans wurde für den zentralen und noch unbebauten Bereich zwischen der Kirche und dem Gemeindezentrum ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen des B-Plans widersprechen daher der beabsichtigten Nutzung, sodass der vorliegende B-Plan Nr. 5.12 aufgestellt werden muss. Erst dadurch werden die für die bauliche Realisierung des Vorhabens erforderlichen bauleitplanerischen Grundlagen geschaffen. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 5.12 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 5 in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 5.12 überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr.5 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Da der geltende FNP der Stadt Greven das Plangebiet ebenfalls überwiegend als Gemeinbedarfsfläche darstellt, wird der vorliegende B-Plan Nr. 5.12 nicht aus dem FNP entwickelt. Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein B-Plan, der von den Darstellungen des FNPs abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Anpassung soll im Zuge des vorliegenden Planverfahrens erfolgen.

Informelle Fachplanungen und Zielsetzungen

Stadt Greven, Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, Fortschreibung 2016⁵

Für das Plangebiet selbst werden im integrierten Handlungskonzept keine konkreten Entwicklungsziele benannt.

Grünkonzept Greven⁶

Im Grünkonzept Greven zum Handlungsfeld „Bebauungspläne“ folgendes zu lesen:

„Bebauungspläne werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wodurch dessen Darstellungen in die verbindliche Bauleitplanung überführt und konkretisiert werden. In Bebauungsplänen können rechtsverbindliche Festsetzungen zu Anpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie der Begrünung von Vorgärten oder dem Erhalt wertvoller Grünstrukturen getroffen werden (vgl. BfN 2017b: 28 und StGB 2019:5). Die zulässigen Festsetzungen sind in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches aufgeführt. Von Interesse sind insbesondere „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (BauGB §9 Abs. 1 Nr. 20), Flächen zum Anpflanzen oder dem Erhalt von „Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (BauGB §9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b) sowie „Flächen, die auf einem Baugrundstück für die

⁵ WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH, Coesfeld, 02/2016

⁶ Greenbox Landschaftsarchitekten, Greven-Dortmund-Köln 07/2020

natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen“ (BauGB §9 Abs. 1 Nr. 16d). Hier steht außer stadtklimatischen Aspekten vor allem die Festsetzung von Ausgleichsregelungen auf dem jeweiligen Plangebiet im Vordergrund (vgl. StGB 2019: 9 ff.). Aus Sicht des Grünkonzeptes sollten bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen vermehrt Festsetzungen Verwendung finden, die Schotter(vor)gärten in Wohnbaugebieten entgegenwirken, Dachbegrünungen in Gewerbegebieten und bei öffentlichen Gebäuden vorsehen und das Anlegen und den Erhalt von Vegetationsstrukturen festlegen: Ziel ist ein Mehr an naturnahem Grün, um die Klimaresilienz zu erhöhen, die Biodiversität zu stärken und Trittsteine im Biotopverbund zu schaffen.

Das BauGB ermöglicht zudem gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen, die nach dem jeweiligen Landesrecht geregelt werden. Die Landesbauordnung NRW ermöglicht im § 89 BauO NRW den Erlass örtlicher Bauvorschriften im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die auch die Gestaltung und Beschaffenheit von zum Beispiel Vorgärten als wasseraufnahmefähige Flächen oder von Dachflächen als Gründach regeln können. § 8 BauO NRW schreibt zudem vor, dass nicht bebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen sind – für eine großräumige Durchsetzung wäre hier jedoch eine kaum zu überblickende Anzahl an bauordnungsrechtlichen Verfügungen notwendig (vgl. StGB 2019: 13 ff). Gesamtstädtische Freiraumsatzungen, die beispielsweise als Vorgartensatzung Vorgaben zum Versiegelungsanteil oder der Bepflanzung privater Vorzonen machen, sind seit Anfang 2019 und dem Inkrafttreten der neuen Landesbauordnung nicht mehr möglich (vgl. StGB 2019: 6-8).⁷

Für das Plangebiet selbst werden im Grünkonzept keine Maßnahmensteckbriefe formuliert (vgl. Grünkonzept Kapitel 5.2). Grundsätzlich werden jedoch auch in der vorliegenden Planung die allgemeinen Empfehlungen, Anregungen und Hinweise (vgl. Grünkonzept Kapitel 5.1) berücksichtigt.

Einzelhandelskonzept der Stadt Greven⁸

Konkrete Zielsetzungen aus dem Einzelhandelskonzept liegen für das Plangebiet nicht vor. Das vorliegende Plangebiet liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Greven. Angesichts der geplanten Nutzungen und der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind im Plangebiet auch keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen geplant und auch nicht zulässig.

Integriertes Klimaschutzkonzept Greven 2010⁹

Mit dem integrierten Klimaschutzkonzept werden für die Stadt Greven unter Berücksichtigung der Klimaschutzvorgaben der EU, der Bundes- und Landesregierung sowie der Nachhaltigkeitsprinzipien klimaschutzrelevante Zielsetzungen weiterentwickelt und konkretisiert. Das Klimaschutzkonzept benennt dabei als Handlungsfeld Nr. 3 „Planen / Bauen / Beschaffen“. Als Themen zum Handlungsfeld Nr. 3 werden „Maßnahmen im Bereich der Planung und Sanierung von kommunalen und privaten Wohn- und Nicht-Wohngebäuden, der Bauleit- und Städtebauplanung sowie des Beschaffungswesen“ genannt. Als „Top-Projekte“ aus diesem Maßnahmenpool werden genannt:

- 3.1 Analyse Bautrend
- 3.2 Energetische Gebäudebewertung Stadt Greven
- 3.3 Aktion „Tag der Sanierung“
- 3.4 Beratungsangebot „Sanieren im Bestand“
- 3.5 Festlegung energetischer Standards
- 3.6 Wegweiser Beratungsangebote
- 3.7 Haus-Zu-Hausberatungen¹⁰.

⁷ ebenda, Kapitel 5.1

⁸ Junker+Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund 04/2018

⁹ infas enermetric Consulting GmbH, Klimabericht Kurzversion, Greven 2010

¹⁰ vgl. ebenda, Kapitel 3, 3.1 Matrix Handlungsfelder und TOP-Projekte, S. 16

Konkret und verbindliche Vorgaben / Empfehlungen für die Bauleitplanung werden nicht benannt. Dessen ungeachtet sind die Belange des Klimaschutzes aufgrund des § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) grundsätzlich verstärkt im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gestaltungssatzung Ortskern der Stadt Greven¹¹

Mit der Gestaltungssatzung werden an bauliche Anlagen besondere Anforderungen gestellt, die dazu beitragen sollen, dass das Ortsbild des historischen Ortskerns bewahrt werden kann. Neue Gebäude und Straßenzüge im Ortskern sollen unter Beachtung der ortstypischen Gestaltungselemente konzipiert werden.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Dementsprechend war die Gestaltungssatzung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht zur berücksichtigen.

Dennoch wurden in der vorliegenden Planung, insbesondere im Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers die Anforderungen an eine behutsame und harmonische Integration der neuen Gebäude in das vorhandene Ortsbild, insbesondere auch unter Berücksichtigung des ehemaligen Kirchengebäudes, angemessen beachtet.

Die hochbauliche Planung / der Wettbewerbsentwurf zu dem Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (AS) am 20.05.2021 an den Gestaltungsbeirat der Stadt Greven verwiesen. Im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven wurde dieser Entwurf am 10.06.2021 vorgestellt und positiv beraten.

Quotierungsregelung der Stadt Greven für den öffentlich geförderten Wohnraum

Der Rat der Stadt Greven hat am 18.12.2019 im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes – Sachlicher Teilplan Wohnen eine Quotierung für den öffentlich geförderten Wohnraum beschlossen. Auf Grundlage dieses Ratsbeschlusses soll der Anteil des geförderten Wohnraums mindestens 35% der entstehenden Nettowohnfläche von zukünftigen Wohnbauvorhaben betragen. Als Stichtag für diese Anwendung gilt der Tag des Ratsbeschlusses.

In der gleichen Vorlage werden allerdings auch Ausnahmekriterien für diese Regelung beschrieben. In Einzelfällen kann bei besonderen Rahmenbedingungen durch politischen Beschluss eine Ausnahme von den Regelungen zur Quotierung öffentlich geförderten Wohnens gewährt werden. Diese Ausnahmekriterien liegen z.B. vor, wenn es sich um besondere Bauvorhaben (z.B. Umnutzungen, Gemeinschaftliches Wohnen) handelt, welche z.B. die vorhandene Bausubstanz nutzen oder sich an besondere Nutzergruppen richtet.

Im Fall des Marien-Carrées wird einerseits die vorhandene Bausubstanz erhalten (städtebaulicher Gesichtspunkt) und gleichzeitig gemeinschaftliches Wohnen realisiert (sozialer Gesichtspunkt).

Durch die Vorhabenrealisierung bleibt die St. Marienkirche (erbaut von 1951 bis 1952) in der aktuellen baulichen Form und Gestaltung als städtebauliche Landmarke, als stadtbildprägendes Gebäude für die Identitätsbildung des Quartiers aber auch als markantes Bauwerk der Stadtsilhouette weitgehend erhalten. Nach dem Architektenentwurf werden lediglich die Fenster der Kirche verändert und kleinteilige Dachgauben errichtet.

Das gesamte Bauvorhaben – Neubauten und Umnutzung des Kirchengebäudes- umfasst insgesamt 25 barrierefreie Wohnungen mit einer Größe von ca. 56 m² bis hin zu ca. 102 m² Wohnfläche. Zudem werden im profanierten Kirchengebäude Räumlichkeiten für 2 Wohngruppen (Anbieter verantwortete oder auch selbstverwaltete Wohngruppen) mit je 11 oder 12 Plätzen konzipiert, welche sich ausschließlich an pflegebedürftige Personen richten. Vom Vorhabenträger angedacht wird, neben den Wohngruppen in der Kirche auch noch eine Tagespflege und/oder eine Sozialstation und Wohnungen unterzubringen. Grundsätzlich sollen alle Nutzungen innerhalb der Kirche uneingeschränkt dem gemeinschaftlichen Wohnen dienen.

¹¹ Stadt Greven, 2005

Die Dienstleistungen hinsichtlich der Betreuungs- und Pflegeangebote und des altengerechten Wohnens sollen/können auch von den Bewohnern der Wohngebäude, deren Wohnangebot sich nicht ausschließlich, jedoch primär an ältere Personen wendet, in Anspruch genommen werden. Insgesamt fußt das Nutzungskonzept der Gesamtanlage somit auf einer Mischkalkulation. Das Nutzungskonzept weist – wenngleich freifinanziert - so doch in seinem Wesen ein soziales Charakteristikum auf.

Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und dem damit verbundenen Anstieg des stationären und ambulanten Pflegebedarfs kann für die Stadt Greven festgestellt werden, dass eine bedarfsgerechte Deckung des Pflegebedarfs kurz- bis mittelfristig nicht zu erreichen sein wird. Ein Ausbau an anbieterverantworteten Wohngemeinschaften bildet eine Alternative zur vollstationären Pflege, bei der die Bewohner*innen ihre Autonomie im häuslichen Setting aufrechterhalten können, aber Dienstleistungen für ihre individuellen Bedürfnisse in Anspruch nehmen können. Durch den Ausbau an ambulanten Wohngemeinschaften, kann das Ungleichgewicht zur stationären Pflege in Greven eingeholt werden. Zudem kann mit dem Ausbau von anbieterverantworteten Wohngemeinschaften der Bedarf verringert werden.

Der Investor hat aus diesen Gründen die Anwendung von der Ausnahmeregelung bezüglich der Quotierung beantragt. Diesem Antrag hat die Stadt Greven zugestimmt.

Die konkrete Festlegungen u.a. zur Anzahl der einzurichtenden Wohnungen und Wohngruppen sowie die zugehörigen Nutzungen werden im Durchführungsvertrag bestimmt. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen.

6 Bestand

Das Plangebiet war/ist mit der ehemaligen Kirche St. Mariä-Himmelfahrt, dem Pfarrheim und der zugehörigen Bücherei bereits überwiegend bebaut. Im Plangebiet bestehen ferner u.a. großkronige Bäume, von denen 11 aufgrund ihres Stammumfangs von mind. 80 cm durch die Baumschutzsatzung der Stadt Greven geschützt sind.



Foto: Luftbild des Plangebietes © TIM-online NRW

7 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der vorliegenden Planung liegt das Bebauungs- und Nutzungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) des Investors zu Grunde. Im Rahmen eines Architekten- und Investorenwettbewerbs kürte eine Jury aus Vertretern der Pfarrei St. Martinus, des Bistums Münster und der Stadt Greven am 26.10.2020 den Siegerentwurf des Architekten Peter Bastian aus Münster.



Bebauungskonzept: Lageplan, Stand 12/2021 © Peter Bastian Architekten BDA Münster



Bebauungskonzept (Animation): Ansicht aus Südwesten auf das bestehende Kirchengebäude und die geplante Bebauung © Peter Bastian Architekten BDA Münster

Neben den städtebaulich architektonischen Qualitäten, dem behutsamen Umgang mit dem Bestandsgebäude und der sich demgegenüber unterordnenden Neubebauung, ist auch das Freiflächenkonzept von besonderer Bedeutung. Trotz Innenentwicklung und Verdichtung wird eine möglichst offene und für Fußgänger durchgängige Außenraumgestaltung mit hohen Aufenthaltsqualitäten angestrebt.

Im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven wurde dieser Entwurf am 10.06.2021 vorgestellt und positiv beraten.

Weitere Details zum Bebauungs- und Nutzungskonzept sind dem VEP zu entnehmen. Dieser besteht aus 2 Teilblättern und ist Bestandteil des B-Plans.

8 Standorteignung

Die Ergebnisse der städtebaulichen Eignungsprüfung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vorteile:

- Das bereits seit langem baulich genutzte Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungskörpers der Stadt Greven und eignet sich hervorragend für die von Seiten der Raumordnung und des BauGB erwünschte städtebauliche Innenentwicklung.
- Das Areal liegt in einer günstigen Zeit-Wege-Distanz zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar (Stichwort „Stadt der kurzen Wege“).
- Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Neue öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.
- Für das Areal mit bisheriger kirchlichem Nutzungsschwerpunkt besteht ein mit der Stadt Greven abgestimmtes Bebauungskonzept und es gibt einen Investor, der die Planung umsetzen kann.

- Mit der vorliegenden Planung bekommt das prägende Kirchengebäude eine sinnvolle, dem Gebäudeerhalt dienende Umnutzung. Zusammen mit den geplanten Neubauten ergibt sich eine städtebauliche Aufwertung des Ortsteils.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Erhebliche negative Auswirkungen (z.B. Verkehrslärm) lassen sich durch entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß verringern.
- Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes kann der B-Plan im beschleunigten Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nachteile, Einschränkungen:

- Nachteile oder Einschränkungen mit substantziellen Auswirkungen auf das Planvorhaben sind bislang nicht bekannt.

9 Erläuterung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung, Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:

Die Stadt hat angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO gewählt, denn WA dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im festgesetzten WA werden zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig und werden nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld kein Bedarf besteht und sie ein erhebliches Konfliktpotential besitzen. Die mit diesen Nutzungen einhergehenden Störwirkungen (z. B. an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr, Betriebslärm, soziale Geräusche etc.) wären mit den geplanten Hauptnutzungen nicht vereinbar.

Durch ergänzende textliche Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften) erfolgen weitere Nutzungsdifferenzierungen. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen des B-Plans und Kapitel 9.6 der vorliegenden Begründung.

Obwohl die Stadt in einem vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB hinsichtlich der im Plan zu treffenden Festsetzungen nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB sowie an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, wird vorliegend mit der Festsetzung des WA ein Baugebietstyp gemäß BauNVO festgesetzt.

Dazu wurde auf den **§ 12 Abs. 3a BauGB** zurückgegriffen. Dieser findet bei einem vorhabenbezogenen B-Plan Anwendung, wenn - hinsichtlich der **Art der Nutzung** - im vorhabenbezogenen B-Plan ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt werden soll.

Dabei ist jedoch die Besonderheit des vorhabenbezogenen B-Plans zu wahren. Zu diesem gehört grundsätzlich ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag.

Dementsprechend sind im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans zur **Art der baulichen Nutzung** weiterhin nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB bietet damit insbesondere den Vorteil, dass eine Änderung des Vorhabens - die Art der baulichen Nutzung betreffend - auch nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen B-Plans allein durch Änderung des Durchführungsvertrags möglich ist. Ein förmliches Planänderungsverfahren wird hierzu nicht erforderlich.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Änderungen am Maß der baulichen Nutzung oder an den örtlichen Bauvorschriften nur durch Änderung des Durchführungsvertrags auf Basis von § 12 Abs. 3a BauGB nicht möglich sind. Hierzu würde eine Änderung des B-Plans erforderlich.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche richten sich nach den vom Vorhabenträger geplanten und mit der Stadt Greven abgestimmten Bebauungskonzept. Siehe hierzu auch den aus zwei Teilblättern bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP (erstellt von Peter Bastian Architekten BDA, Münster). Dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans und damit verbindlich.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) wird die zulässige Grundfläche (Bodenversiegelung) je Quadratmeter Grundstücksfläche bestimmt. Für das WA wird gemäß der geplanten Hauptgebäude eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Damit liegt die GRZ nicht mehr innerhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für WA (GRZ maximal 0,4). Diese Abweichung ist in einem vorhabenbezogenen B-Plan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich zulässig. Dennoch wird die Überschreitung der GRZ wie folgt begründet:

1. Bereits aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung war das Plangebiet zu ca. 50 % versiegelt. Dies war aufgrund der bisherigen Festsetzungen im B-Plan Nr. 5 „Albachten Esch“ (Gemeinbedarfsfläche Haus Luidger, GRZ 0,5, Gemeinbedarfsfläche St. Marienkirche GRZ 0,4, WA zwischen Kirche und Gemeindezentrum GRZ 0,3, jeweils zuzüglich zulässiger GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) auch zulässig.
2. Die nun erfolgende angemessene bauliche Nachverdichtung in zentraler Lage dient u.a. auch der Schonung bislang unbebauter, ökologisch sensiblerer Flächen im Außenbereich und berücksichtigt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.
3. Trotz der zulässigen Versiegelung von 45 % für Hauptanlagen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch weiterhin sichergestellt und erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Aufgrund der geplanten Neubebauung wird die offene Bauweise (o) vorgegeben. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (E/D). Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im Südteil des WAs auf maximal zwei (II) und im Nordteil (bestehendes Kirchengebäude) auf maximal drei (III) begrenzt.

Über eine textliche Festsetzung wird die maximale Gebäudehöhe für Neubauten 55,50 m über NHN begrenzt. Dies entspricht ca. 10,00 m über Oberkante der nächstliegenden erschließenden Verkehrsfläche. Von dieser Höhenbegrenzung ist das bestehende, Bestandschutz genießende Kirchengebäude ausgenommen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Gebäudekubaturen wurden Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Auf eine Baulinie muss gebaut werden, eine Baugrenze darf lediglich nicht überschritten werden.

Zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften soll eine harmonische Integration der neu geplanten Gebäude in das Ortsbild, insbesondere auch unter Achtung des Kirchengebäudes, sowie die gewünschte architektonische Qualität der Einzelgebäude

erreicht werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Kapitel 9.6).

9.3 Verkehrserschließung, Stellplätze, Verkehrserzeugung, Fahrradabstellanlage

Das Plangebiet wird auch weiterhin von den angrenzenden öffentlichen Straßen (Grabenstraße, Straße „Am Fiskendiek“) aus erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Die innere Erschließung erfolgt über die südlich des Kirchengebäudes verlaufende private Verkehrsfläche (P) „Am Fiskendiek“. Der am östlichen Plangebietsrand bestehende Fußweg wird als private Verkehrsfläche Fußweg (P/F) festgesetzt.

Die nächste Bushaltestelle des Grevenener Stadtverkehrs „Teichstraße“ ist ca. 400 m Fußwegstrecke entfernt.

Das gesamte Bauvorhaben – Neubauten und Umnutzung des Kirchengebäudes - umfasst insgesamt 25 barrierefreie Wohnungen mit einer Größe von ca. 56 m² bis hin zu ca. 102 m² Wohnfläche. Zudem werden im ehemaligen Kirchengebäude Räume für 2 Wohngruppen mit je 11 Plätzen konzipiert, welche sich ausschließlich an pflegebedürftige Personen richten. Die Dienstleistungen hinsichtlich der Betreuungs- und Pflegeangebote und des altengerechten Wohnens sollen/können auch von den Bewohnern der Wohngebäude, deren Wohnangebot sich nicht ausschließlich, jedoch primär an ältere Personen wendet, in Anspruch genommen werden.

Zur überschlägigen Prognose der Verkehrserzeugung werden angesichts des geplanten speziellen Wohn-Pflege-Angebotes die im Plangebiet vorgesehenen 30 Kfz-Stellplätze sowie die 25 Wohnungen und 22 Pflegeplätze zu Grunde gelegt. Dementsprechend sind ca. 30 Kfz (1 Kfz je Stellplatz) und damit verbunden ca. 120 Kfz-Bewegungen/24h (4 Kfz-Bewegungen je Stellplatz) zu erwarten. Zudem werden je Wohnung 2 Fahrten und je Pflegeplatz 1 Fahrt für Liefer- und Besucherverkehr angesetzt. Hieraus ergeben sich zusätzlich 72 Kfz-Bewegungen/24h so dass sich insgesamt 192 Kfz-Bewegungen/24h ergeben. Diese planbedingt hinzukommenden Verkehrsbewegungen werden, zusammen mit den auf den angrenzenden Straßen üblichen Verkehrsmengen, nicht zu erheblichen Störungen im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen führen.

Die im Plan festgelegten Flächen für Stellplätze (St) bieten den entsprechenden Platz für 30 Stellplätze (erforderliche Mindestanzahl). Darüber hinaus werden im Plan noch optionale Stellplätze (St opt.) dargestellt. Diese können für einen sich künftig evtl. ergebenden zusätzlichen Bedarf an Stellplätzen (z.B. für Pflegepersonal oder Besucher) verwendet werden.

Neben den Flächen für Kfz-Stellplätze (St / St opt.) wurde auch eine Fläche für eine Fahrradabstellanlage (Fa) im Plan ausgewiesen. Der Standort entspricht auch hier dem VEP (Blatt 1 Lageplan).

9.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

Im Rahmen von Bauleitplanungen der Stadt Greven ist zudem das Integrierte Klimaschutzkonzept Greven 2010¹² zu beachten (siehe hierzu Kapitel 5.2 der Begründung). Konkret und verbindliche Vorgaben / Empfehlungen für die Bauleitplanung werden nicht benannt. Dessen ungeachtet sind die Belange des Klimaschutzes aufgrund des § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) grundsätzlich verstärkt im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des

¹² infas enermetric Consulting GmbH, Klimabericht Kurzversion, Greven 2010

Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Kompakte Siedlungsstrukturen bedingen i. d. R. kürzere Wege u. a. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten, zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anteil der Wege, die auch zu Fuß oder per Fahrrad zurückgelegt werden können, erhöht sich.

Solarenergetische Anforderungen werden u.a. dadurch berücksichtigt, dass auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen oder steilen Dachneigungen verzichtet wird. Ferner wird aufgrund der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der geplanten Gebäudeabmessungen die solarenergetisch gewünschte höhere Kompaktheit der Gebäude ermöglicht. Außerdem wird hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf Dächern auf entgegenstehende baugestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) verzichtet.

Insgesamt kann der Vorhabenträger die Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren.

Ein entsprechender Bauzwang zur Realisierung von Gebäuden mit einem besonders hohen Energiestandard (z. B. Nullenergie- oder Plusenergiehäuser) wäre nach Auffassung der Stadt jedoch kontraproduktiv, da er u.a. den Bauwünschen von Bauherren entgegenstehen könnte und zudem mit einem erhöhten Baukostenaufwand einhergehen würde. Hier sollte nach Auffassung der Stadt mit aufklärender Information (u.a. auch zu finanziellen Fördermöglichkeiten) weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden.

In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten ansonsten die aktuell geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), den allgemeingültigen fachlichen Standard.

9.5 Festsetzungen in Textform

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen konkretisieren u.a. die geplante Nutzung, berücksichtigen Umweltbelange und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

9.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1) Durch diese Festsetzung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 3 BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans. Damit dient diese Festsetzung der Rechtsklarheit.

Zu 2.1 bis 2.3) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt in Anlehnung an § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des B-Plans. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld kein Bedarf besteht und sie ein erhebliches Konfliktpotential besitzen. Die mit diesen Nutzungen einhergehenden Störwirkungen (z. B. an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr, Betriebslärm, soziale Geräusche etc.) wären mit den geplanten Hauptnutzungen nicht vereinbar.

Zu 2.4) Mit dieser Festsetzung wird es auf Basis von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ermöglicht, sich später als notwendig herausstellende, die **Art der Nutzung** betreffende Änderungen, auch ohne B-Planänderung durchzuführen. Es reicht dann eine Änderung des Durchführungsvertrages, sofern die neue Nutzung noch der im B-Plan festgesetzten Art der Nutzung entspricht.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Änderungen am Maß der baulichen Nutzung oder an den örtlichen Bauvorschriften nur durch Änderung des Durchführungsvertrags auf

Basis von § 12 Abs. 3a BauGB nicht möglich sind. Hierzu würde eine Änderung des B-Plans erforderlich.

Zu 3.1) Für das WA wird gemäß der geplanten Bebauung insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 festgesetzt. Damit liegt die GRZ nicht mehr innerhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für WA (GRZ maximal 0,4). Diese Abweichung ist in einem vorhabenbezogenen B-Plan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB grundsätzlich zulässig. Dennoch wird die Überschreitung der GRZ in Kapitel 9.2 begründet.

Zu 3.2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die geplanten Neubauten ist im Plan benannt. Sie beträgt 55,50 m über NHN; dies entspricht einer Höhe von ca. 11,00 m über Oberkante der nächstliegenden erschließenden Verkehrsfläche.

Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe entspricht dem mit der Stadt abgestimmten Bebauungskonzept des Vorhabenträgers. Unter Wahrung eines angemessenen Spielraumes werden die geplanten Neubauten ermöglicht. Ferner sollen durch die Höhenbegrenzung architektonische Disharmonien mit dem ehemaligen Kirchengebäude vermieden und eine Integration in das Ortsbild gefördert werden.

Von der festgesetzten Höhenbegrenzung ist das bestehende, Bestandschutz genießende Kirchengebäude ausgenommen.

Zu 3.3) Diese Festsetzung dient der genauen Ermittlung der tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauO NRW.

Zu 3.4) Mit dieser Festsetzung wird eine angemessene Flexibilität bei geringfügigen Abweichungen vom VEP angestrebt. Hiermit sollen auch ungewollte Härten vermieden werden.

Zu 4.1) Diese Vorgabe gewährleistet, dass Stellplätze und sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO) und/oder nur innerhalb der im Plan festgelegten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind. Ferner wird festgelegt, dass Garagen und Carports nicht außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Diese Bestimmungen dienen der Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen Qualitäten des zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten Bebauungs- und Freiraumkonzeptes.

Zu 4.2) Mit der Festsetzung werden die nach VEP vorgesehenen 30 Pkw-Stellplätze (Mindestanzahl) verbindlich vorgegeben.

Zu 5.1 u. 5.2) Diese Festsetzungen dienen dem vorsorgenden Artenschutz und basieren auf Empfehlungen des Artenschutzgutachtens. Mit der Bauzeitenregelung und den ergänzenden Auflagen zu einem ggf. weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungsbedarf bei Verdacht auf Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen sollen erhebliche Auswirkungen auf geschützte Tierarten vermieden werden.

Zu 6.1) Im Plangebiet bestehen u.a. auch großkronige Bäume, von denen elf aufgrund ihres Stammumfangs von mind. 80 cm durch die §§ 3 u. 4 der Baumschutzsatzung der Stadt Greven geschützt sind. Gemäß des Wettbewerbsprotokolls zum Architekten- und Investorenwettbewerb „Marien-Carrée“ werden drei von diesen Bäumen zur Erhaltung im B-Plan festgesetzt. Bei den anderen acht Bäumen wurde von einer Festsetzung im B-Plan abgesehen, da eine Erhaltung angesichts der künftigen Tiefbauarbeiten und/oder der geplanten baulichen Nutzungen voraussichtlich nicht mehr möglich bzw. sinnvoll ist.

Nach § 6 Abs. 2 der Baumschutzsatzung können von den Verboten des § 4 im Einzelfall Befreiungen erteilt werden, wenn

- a) das Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und eine Befreiung mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist,
- b) wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Sofern eine Befreiung erteilt werden kann, hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes gemäß § 7 Abs. 1 der Baumschutzsatzung auf seine Kosten für jeden entfernten geschützten Baum eine Ersatzpflanzung auf demselben Grundstück oder auch auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung vorzunehmen.

Den Vorgaben der Grevener Baumschutzsatzung soll im Rahmen der Umsetzung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes entsprochen werden. Jeder entfernte geschützte Baum soll durch einen neuen Baum gemäß Baumschutzsatzung ersetzt werden. Da der tatsächlich entstehende Verlust an geschützten Bäumen noch nicht abschließend beziffert werden kann, soll eine entsprechende verbindliche Regelung über zu ersetzende Bäume spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Zu 6.2) Mit dieser Festsetzung wird eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes angestrebt und auch die harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gefördert. Berücksichtigt wird dabei auch, dass mehrere der durch Baumschutzsatzung geschützten Bäume entfernt werden und dass ein Teil der gemäß Baumschutzsatzung zu ersetzenden Bäume an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes angepflanzt werden soll. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Baumanpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach den Listen in Kapitel 10.2 der Begründung verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete resiliente Arten.

9.5.2 Örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich-gestalterisches Ziel des Vorhabenträgers und der Stadt ist es die neu geplanten Wohngebäude harmonisch in die örtliche Gebäudestruktur zu integrieren. Dabei sollen insbesondere auch die architektonischen Qualitäten des bestehenden Kirchengebäudes beachtet werden. Neben den architektonischen Qualitäten der neuen Gebäude ist auch das Grün- und Freiflächenkonzept von besonderer Bedeutung. Trotz Innenentwicklung und Verdichtung wird eine möglichst offene und für Fußgänger durchgängige Außenraumgestaltung mit angemessenen Grünflächenanteil und insgesamt hohen Aufenthaltsqualitäten angestrebt. Diese Gestaltungsziele sind im wesentlichen bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich fixiert. Weitere verbindliche Regelungen können im Durchführungsvertrag geregelt werden. Durch die Örtlichen Bauvorschriften des B-Plans werden die Vorgaben des VEP ergänzt.

Zu 1 bis 4) Vegetationshemmende sterile Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Im Gegensatz zum klassischen Steingarten, i.d.R. bestehend aus Pflanzenarten nährstoffarmer Standorte eingebettet in eine dazu passende Steininformation, besteht ein Schottergarten überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist.

Mit den Gestaltungsvorgaben soll ein (natur-) freundliches Siedlungsbild gefördert werden. Durch die gestalterischen Vorgaben zur Einfriedung von Stellplätzen und Grundstücken sowie zur Begrünung von Abfallbehältern soll ebenfalls ein (natur-) freundliches und ästhetisch ansprechendes Siedlungsbild gefördert werden.

Lebendige Einfriedungen aus weitgehend heimischen Heckenpflanzen sowie ein begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Vorgarten dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage.

Die Festsetzung unterstützt auch die Forderung des § 8 Abs. 1 BauO NRW, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen / herzustellen sowie zu begrünen / bepflanzen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden.

10 Umweltbelange

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund des gemäß des rechtswirksamen B-Plans Nr. 5 „Albachten Esch“ zulässigen und des durch die tatsächliche Alt-/Bestandsbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sowie durch die insgesamt eher geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes sind aufgrund der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft sowie Wechselwirkungen zu erwarten.

Da sich bereits aufgrund der Größe des Plangebietes eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² ergibt, sind entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorliegenden B-Plans zu erwarten sind, nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Artenschutz

Ungeachtet der Vereinfachungen des § 13a BauGB im Bezug zur naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. Verbote des § 44 BNatSchG grundsätzlich zu beachten.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) erstellt, insbesondere hinsichtlich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien¹³. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind potenziell Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet vorhanden, die durch die geplante Umnutzung beeinträchtigt werden könnten. Der Artenschutzgutachter empfiehlt daher folgende Vermeidungsmaßnahmen:

„Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, um mögliche anwesende Vogelindividuen (incl. Jungvögel) nicht zu töten/zu verletzen oder während ihrer Brut zu stören.

Gebäudeabbruch/Veränderungen der Fassade/Entnahme von Höhlenbäumen:

Wenn Gebäude, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten erheblich verändert, ausgebaut oder abgerissen werden, kann eine Tötung von einzelnen Individuen und der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden. Hier ist vor den Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Abriss, Umbau etc.) der Gebäude eine Kontrolle durch einen Fledermaus-Experten erforderlich. Dieser sollte die möglicherweise von Fledermäusen genutzten Strukturen begehen, um ggf. indirekten Hinweise (z.B. Kot) nachzugehen, als auch ein bis zwei abendliche Ausflugkontrollen im Sommerhalbjahr (Mai bis September) durchführen, um ggf. direkte Nachweise erbringen zu können. Auf Basis dieser Ergebnisse sind dann möglicherweise weitere Maßnahmen zu formulieren.¹⁴

Neben den o. a. Vermeidungsmaßnahmen empfiehlt der Gutachter folgende Maßnahmen zu allgemeinen Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Umfeld:

¹³ BIO-CONSULT: „Artenschutzprüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5-12 ‚Marien-Carrée‘, der Stadt Greven“, Belm, Stand: 14.01.2022

¹⁴ ebenda, Kapitel 7

- „Gehölzstrukturen sollten nach Möglichkeit erhalten werden, da sie einigen Arten (z. B. Feldsperling als (Teil-)Lebensraum dienen können.
- Durch die Schaffung von Nischen oder das Aufhängen von Nistkästen können Arten auf sehr einfache Weise einen (Teil-) Lebensraum finden (LANUV 2016). Auch sog. Einbauquartiere für Fledermäuse sind sinnvoll (z. B. SCHWEGLER VOGEL- UND NATURSCHUTZPRODUKTE GMBH 2014). Zahlreiche Infos zum wildtiergerechten Bauen gibt es auf der Homepage „Bauen & Tiere“ (WILDTIER SCHWEIZ INFODIENST WILDBIOLOGIE & OEKOLOGIE 2010).
- Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insekten-freundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) empfohlen. Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden (vgl. GEIGER et al. 2007).¹⁵

Diese Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans, die sonstigen Empfehlungen wurden in die Hinweise des B-Plans aufgenommen.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen.

10.1 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

Ausgangslage der Auswirkungsbewertung ist die bisherige bauliche Nutzung sowie die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten auf Basis des rechtswirksamen B-Plans Nr. 5.

Nachfolgend werden potenzielle planbedingte Umweltauswirkungen schutzgutspezifisch aufgelistet und bewertet. Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgeführt, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblich-keit	Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Baulärm	•	Im Zuge der künftigen Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschreiten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV	nicht erforderlich

¹⁵ ebenda

			Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Sofern die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	•	Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen und das Umfeld prägenden Wohnnutzung sowie der auf den angrenzenden Straßen vorhandenen Verkehrsmengen sind nach dem aktuellen Erkenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.	nicht erforderlich
	○ Hochwassergefährdung bei Starkregen	• / ••	Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Greven hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Strategien zur Risikominimierung sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen (Störfallgefahren)	-	Anlagen im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) die schwere Unfälle oder Katastrophen verursachen können sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.	nicht erforderlich
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.	•	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.	nicht erforderlich
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	• / ••	Im Vergleich mit der bestehenden Bodenversiegelung durch die vorhandenen Gebäude und Straßen sind durch die geplanten Neubauten weitere Versiegelungen bis zu 80% der Grundstücksfläche möglich. Die nun erfolgende angemessene bauliche Nachverdichtung in zentraler Lage dient jedoch auch der Schonung bislang unbebauter, ökologisch sensiblerer Flächen im Außenbereich und berücksichtigt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Da aufgrund dieser Innenentwicklung die Aufstellung des B-Plans	nicht erforderlich

			gem. § 13 a BauGB erfolgt, muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	•	wie vorstehend	nicht erforderlich
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	-	Es werden auch bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Der vorliegende B-Plan bereitet jedoch Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst (hier u.a. auch die Nähe zum Stadtkern) wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO2-Ausstoß verringert.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	Schaffung von Gebäuden und Räumen entsprechend des aktuellen Bedarfs insbesondere für Wohnungen, auch pflegebedürftiger Personen; verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	Positive Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.	•	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschlebeführung	•	Schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, LWG NRW) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•	Die geplanten Grün-/Gartenflächen sollen möglichst wasseraufnahmefähig belassen bzw. hergestellt werden. Aufgrund der Aufstellung des B-Plans gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich

Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	•• (positiv)	Der vorliegende B-Plan bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB vor. Hierdurch wird u.a. eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung gefördert, die gleichzeitig auch ein wichtiger Baustein des Klimaschutzes ist. Denn mit der Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten in zentralen Lagen hoher Standortgunst wird der Flächenverbrauch in randlichen Ortslagen und damit u.a. auch das motorisierte Verkehrsaufkommen und damit wiederum u.a. der CO₂-Ausstoß verringert. Kompakte Siedlungsstrukturen bedingen i. d. R. kürzere Wege u. a. zwischen Wohn- und Arbeitsstätten, zu zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anteil der Wege, die auch zu Fuß oder per Fahrrad zurückgelegt werden können, erhöht sich. Die geplanten Grünanlagen, Baumpflanzungen, Einfriedungen mit Hecken aus weitgehend heimischen Heckenpflanzen dienen an heißen Tagen auch als natürliche Klimaanlage.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	Veränderung des örtlichen Kleinklimas	•• (positiv)	wie vorstehend	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	Im Vergleich mit der bestehenden Bodenversiegelung durch die vorhandenen Gebäude und Straßen sind durch die geplanten Neubauten weitere Versiegelungen bis zu 67% der Grundstücksfläche möglich (GRZ 0,45 mit Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Trotz der eher geringen ökologischen Wertigkeit des Plangebietes geht dadurch auch mehr Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Dabei gehen auch großkronige Laubbäume verloren, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Greven geschützt sind. Die nun erfolgende angemessene bauliche Nachverdichtung in zentraler Lage dient jedoch auch der Schonung bislang unbebauter, ökologisch sensiblerer Flächen im Außenbereich und berücksichtigt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Da aufgrund dieser Innenentwicklung die Aufstellung des B-Plans gem. § 13 a BauGB erfolgt, muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksich-	Die gemäß Baumschutzsatzung geschützten, jedoch verlorengehenden Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung zu ersetzen. Eine abschließende Regelung hierzu ist spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich zu vereinbaren.

			sichtigt werden.	
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	• / ••	Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) erstellt. Von Seiten des Artenschutzgutachters werden konkrete Vermeidungsmaßnahmen und ergänzende Empfehlungen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf geschützte Tierarten gegeben. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen, die ergänzenden Empfehlungen in die Hinweise des B-Plans übernommen.	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	•	wie vorstehend	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	•	wie vorstehend	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Land-schaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	-	Städtebaulich-gestalterisches Ziel des Vorhabenträgers und der Stadt ist es die neu geplanten Wohngebäude harmonisch in die örtliche Gebäudestruktur zu integrieren. Dabei sollen insbesondere auch die architektonischen Qualitäten des bestehenden Kirchengebäudes beachtet werden. Neben den architektonischen Qualitäten der neuen Gebäude ist auch das Grün- und Freiflächenkonzept von besonderer Bedeutung. Trotz Innenentwicklung und Verdichtung wird eine möglichst offene und für Fußgänger durchgängige Außenraumgestaltung mit angemessenen Grünflächenanteil und insgesamt hohen Aufenthaltsqualitäten angestrebt. Diese Gestaltungsziele sind im wesentlichen bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich fixiert. Weitere verbindliche Regelungen können im Durchführungsvertrag geregelt werden. Durch Örtlichen Bauvorschriften werden die Vorgaben des VEP ergänzt. Mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Erholungsraum ist daher nicht	nicht erforderlich

			zu rechnen.	
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	-	wie vorstehend	nicht erforderlich
Kultur und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ potentielle Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden	•	Innerhalb des Plangebietes oder seines unmittelbaren Umfelds bestehen keine Baudenkmäler. Hinweise auf archäologische Funde liegen ebenfalls nicht vor. In die Planunterlagen wird ein Hinweis auf denkmalrechtliche Bestimmungen aufgenommen, die bei dem Zutagetreten von ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu beachten sind.	
	○ potentielle Beeinträchtigung bestehender Versorgungseinrichtungen	•	Es erfolgt im B-Plan ein Hinweis, dass auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen ist damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	-	-	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

Bewertung: ●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

10.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Stadt hat Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen, die die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden und minimieren sollen. Diese dienen u.a. dem Artenschutz und fördern die Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Plangebietes.

Für die gewünschten Baumanpflanzungen sollen möglichst standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden. Die nachfolgenden Artenlisten geben u.a. eine Auswahl geeigneter Baumarten vor. Die sonstigen Strauch-Gehölzarten sind als ergänzende Empfehlungen für sonstigen Anpflanzungen im Plangebiet zu betrachten.

Die Artenlisten orientieren sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfassen im Wesentlichen die standortgerechten heimischen Gehölzarten sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten und Sorten, wobei sich diese Auswahl insbesondere auch an den

derzeitigen Erkenntnissen zur Toleranz der Arten und Sorten auf die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels orientiert.

Standortheimische Gehölze und stadtklimafeste, klimaresiliente Gehölzarten

In der Regel sollten in Gärten und Grünflächen grundsätzlich nach wie vor vorzugsweise standortheimische Gehölze verwendet werden, u. a. da an diese Arten auch die überwiegende Zahl der heimischen Tierarten und Pilze etc. angewiesen sind.

Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Rot-Erle	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme		
<i>Taxus baccata</i>	Eibe		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		

Neben den genannten Landschaftsgehölzen sind auch Obstbäume als geeignet einzustufen, sofern Hoch- oder Halbstämme gepflanzt werden. Sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch aus Sicht des Artenschutzes sind sie den vorgenannten Gehölzen als „standortgerecht und heimisch“ gleichzusetzen. Dabei sollten alte, robuste, regionale Obstsorten bevorzugt verwendet werden.

<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche	<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche	<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus domestica</i>	Apfel		

Neben den vorzugsweise zu verwendenden standortheimischen Gehölzen der obigen Listen können auch weitere, insbesondere stadtklimafeste bzw. an die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels angepasste, klimaresiliente Gehölzarten verwendet werden. Für Anpflanzungen im Übergang in die freie Landschaft sollten jedoch nach wie vor vorzugsweise die heimischen Arten verwendet werden.

Uneingeschränkt für den Straßenseitenraum geeignete stadtklimafeste Bäume (Auswahl aus GALK-Straßenbaumliste vom 23.06.2021)

Botanischer Name / Sorte:	Deutscher Name:
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche

<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Fraxinus ornus</i> „Rotterdam“	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus padus</i> „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Pyramiden-Eiche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata Koster“	Pyramiden-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Bessoninana“	Kegel-Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Nyrsegi“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Sandraidiga“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Semperflorens“	Robinie
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Umbraculifera“	Kugel-Robinie
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> „Brouwers“	Oxelbeere
<i>Sorbus x thuringiaca</i> „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Amerikanische Stadtlinde
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	Brabanter Silberlinde
<i>Tilia x europaea</i> „Euchlora“	Krimlinde
<i>Tilia x europaea</i> „Pallida“	Kaiserlinde
<i>Tilia x flavescens</i> „Glenleven“	Kegellinde
<i>Ulmus x hollandica</i> „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

Sonstige, für Gärten und Grünflächen geeignete, stadtklimafeste bzw. klimaresiliente Gehölzarten:

Bäume		Sträucher	
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn	<i>Amelanchier lamarkii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie	<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne
<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum	<i>Buddleja alternifolia</i>	Schmetterlingsflieder
<i>Celtis australis</i>	Europ. Zürgelbaum	<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	<i>Eleagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Crataegus carrierei</i>	Apfeldorn	<i>Euonymus alatus</i>	Korkflügelstrauch
<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahnendorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer		
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		

10.3 Abwägung der Umweltbelange

Vorbemerkung:

Aufgrund der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB (Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO, hier Allgemeines Wohngebiet - WA) ist grundsätzlich die gesamte Palette der zulässigen Nutzungsarten des gewählten Baugebietstyps und nicht nur das konkrete Vorhaben des Investors im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall zeigen die Planungen des Vorhabenträgers (2 Wohngruppen mit je 11 Plätzen für pflegebedürftige Personen sowie 25 barrierefreie Wohnungen, anteiligen in dem ehemaligen Kirchengebäude und in 3 neuen Wohngebäuden sowie diesen Nutzungen zugeordneten Dienstleistungen) eine Nutzung, die für ein WA als typisch gelten kann. Daher war eine über das geplante Vorhaben hinausgehende Abwägung nicht erforderlich ist.

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die tlw. potentiell erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase auf ein wenig bis nicht erhebliches Maß vermindert werden. Weitere Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Insgesamt gehen die Umweltbelange nicht vor. In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - z. B. Fortentwicklung zentraler bebauter Bereiche für Wohnzwecke durch städtebauliche Neuordnung und angemessene bauliche Nachverdichtung - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflge - entschieden.

Im vorliegenden Fall - B-Plan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen. Dennoch nimmt die Stadt im B-Plan Festsetzungen auf, die sich positiv auf die Belange von Natur und Landschaft und das Klima auswirken.

11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde bislang bereits baulich genutzt und die erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bereits. Dementsprechend können die geplanten neuen Gebäude an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Sofern zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung der geplanten Neubauten innerhalb der privaten Verkehrsfläche neue Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, sollen diese rechtzeitig hergestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist derzeit davon auszugehen, dass auch das planbedingt zusätzlich anfallende Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann. Details hierzu bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Im Zuge von Tiefbauarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall sind die Versorgungsträger rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Der Baubeginn der geplanten Tief- und Hochbaumaßnahmen ist aufgrund der Kanal- und Straßenausbaumaßnahme Grabenstraße rechtzeitig vorher mit den Technischen Betrieben Greven (TBG VG / TBG AW) abzustimmen.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Stadt Greven. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist die Stadt Greven. Im VEP wurden Stellplätze für Abfallbehälter dargestellt. Dort wo eine ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt für 3-achsige Müllfahrzeuge nicht möglich ist, sind die Müllbehälter am Tage der Abholung an von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen abzustellen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind Zugänge und Zufahrten zum Grundstück und zu dem Bauvorhaben, sowie ggf. Drehleiteraufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Bauordnung etc.) einzuhalten. Eine Rettung der Menschen sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss für die Feuerwehr möglich sein. Sollte in Gebäuden ein erforderlicher zweiter Rettungsweg gem. § 33 BauO NRW 2018 über Leitern der Feuerwehr erfolgen, so sind hierzu Zufahrten und Aufstellflächen (§ 5 BauO NRW) für die Drehleiter erforderlich. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Löschwasserdargebots sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Dabei wäre auf Basis des Arbeitsblattes W 405 mindestens eine Löschwassermenge von 96 m³/h erforderlich (kleine Gefahr der

Brandausbreitung). Die konkret erforderliche Löschwassermenge wird im Brandschutzkonzept (Baugenehmigungsverfahren) ermittelt.

12 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde

Innerhalb des Plangebietes oder seines unmittelbaren Umfelds bestehen keine Baudenkmäler. Hinweise auf archäologische Funde liegen ebenfalls nicht vor.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL Museum für Naturkunde Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden Ihre Lage Im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW) Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

13 Planungs- und Erschließungskosten

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden vom Investor getragen. Der Stadt entstehen dementsprechend keine Planungs- und Gutachterkosten. Die Stadt wird mit dem Investor einen Durchführungsvertrag abschließen, der u.a. auch die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regelt.

14 Bodenordnung

Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse werden keine bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Umlegung gemäß § 45 BauGB) erforderlich.

15 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.536 m ²	93,60 %
Private Verkehrsfläche - Straße	245 m ²	4,10 %
Private Verkehrsfläche - Fußweg	136 m ²	2,30 %
Fläche insgesamt	5.917 m²	100 %

Städtebauliche Werte	WA:	
5.536 m ² x GRZ 0,45	=	2.491 m ² max. zul. Grundfläche

Bearbeitet:

Osnabrück, den 05.11.2021, 16.12.2021, 20.01.2021

.....
Oliver Markus Dehling
Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS

16 Auslegungsvermerke

Die Auslegungsfassung der Begründung hat zusammen mit der Auslegungsfassung des Bebauungsplanes in der Zeit vom **22.11.2021** bis einschließlich **23.12.2021** das erste Mal und vom **03.01.2022** bis einschließlich **17.01.2022** erneut öffentlich ausgelegt.

17 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Endfassung der Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Greven, den

.....
Der Bürgermeister
(i. A. Althöfer)