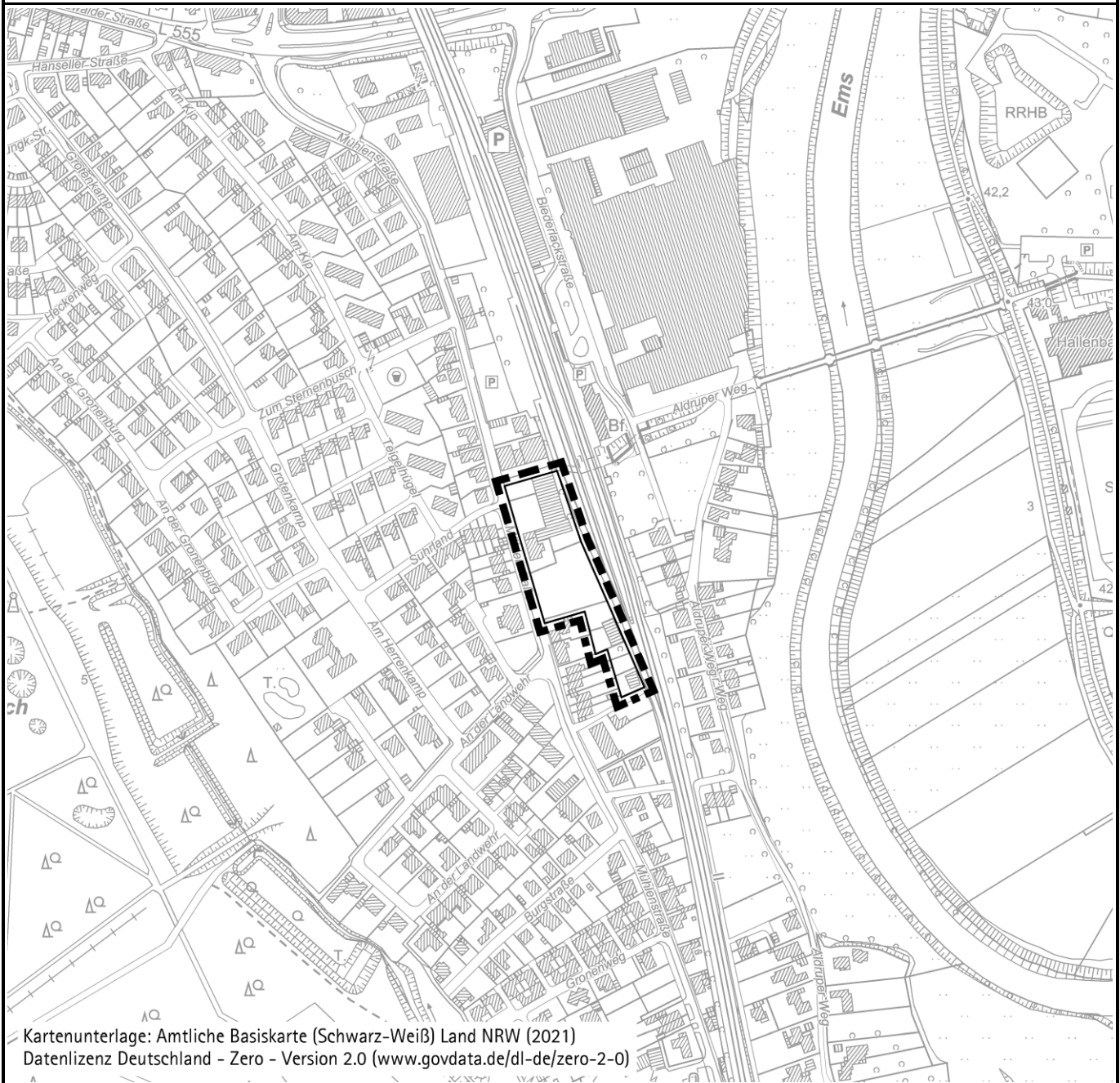




Übersichtsplan
1:5.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11.14 „Mühlenstraße südlicher Teil“ - Begründung zum Entwurf

Aufgestellt durch

Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung
Greven,

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

Stadt Greven –

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11.14
„Mühlenstraße – südlicher Teil“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Fr-21211011-10 / 19.09.2022

Inhalt:

I:	Begründung zum Bauleitplanentwurf	5
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3.	Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Planbereiches	7
5.	Städtebauliches Planungskonzept	7
5.1	Art der Bebauung	9
5.2	Maß der Bebauung / Bauweise	9
5.3	Gestaltung	10
6.	Erschließung	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung	11
7.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	11
7.1	Immissionsschutz	11
7.2	Altlasten / Altstandort	12
7.3	Natur und Landschaft / Begrünung	12
7.4	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz	13
8.	Denkmalschutz	14
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	14
10.	Flächenbilanz	14
11.	Hochwasserschutz	14
II:	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	16
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	16
1.1	Geologie / Boden	16
1.2	Gewässer / Grundwasser	17
1.3	Klima / Luftthygiene	18
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	18
1.5	Orts- / Landschaftsbild	19
1.6	Mensch / Gesundheit	20
1.7	Kultur / Sachgüter	20
1.8	Wechselwirkungen	20
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
2.1	Boden / Fläche	20
2.2	Wasser	21

2.3	Klima / Lufthygiene	21
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	21
2.5	Orts- / Landschaftsbild	21
2.6	Mensch / Gesundheit	22
2.7	Kultur / Sachgüter	22
2.8	Wechselwirkungen	22
2.9	Nichtdurchführung der Planung	23
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	23
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	24
III:	Verfahren	25

Anhang:
 Liste heimischer Obstbaumsorten

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11.14 „Mühlenstraße – südlicher Teil“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 8 - westlich des Stadtkerns und westlich von Ems sowie Bahnlinie. Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich das Flurstück Nr.1694.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Kreises Steinfurt mit Datum vom 07.09.2022.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag der Wiewel Immobilien GmbH & Co. KG vom 26.05.2020 soll eine Wohnbebauung mit 52 Wohneinheiten auf den Flächen zwischen Bahnlinie und Mühlenstraße geschaffen werden. Die Planungsabsicht ist derart konkret und mit Entscheidungsträgern sowie dem Gestaltungsbeirat vorabgestimmt, dass die Schaffung des Planungsrechtes auf Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen kann.

Das Gebiet ist zwar bereits intensiv baulich in Anspruch genommen worden – doch ein verbindliches Planungsrecht liegt nicht vor. Die derzeit auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilende Rechtssituation ist nicht geeignet, das beantragte Vorhaben zu ermöglichen. Die Situation erfüllt jedoch die grundlegenden Voraussetzungen zur Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Die hauptsächlich gewerblich genutzten und teilweise leerstehenden Gebäude sollen abgebrochen werden. Stattdessen sollen mehrgeschossige Wohngebäude neu errichtet werden. Da es sich um eine Neunutzung eines weitgehend aufgegebenen baulichen Areals handelt und gleichzeitig eine wohnbauliche Nachverdichtung ermöglicht werden soll, kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Parallel zur Aufstellung und als Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch den Vorhabenträger ein Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellt.

Mit dem Bauvorhaben erfolgt eine der Örtlichkeit angepasste Neunutzung der Flächen im verdichtet bebauten Siedlungsbereich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Greven, wodurch zusätzlich erforderlicher Wohnraum geschaffen wird.

3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster im „Teilabschnitt Münsterland“ stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu diesen Darstellungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Stadt Greven ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überwiegend als „Gewerbliche Bauflächen“ – im südlichen Teil jedoch als Wohnbauflächen sowie das weitere Umfeld überwiegend als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Östlich grenzen „Bahnanlagen“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Randbereich einer im FNP abgebildeten „Richtfunktrasse (257 100/014)“.

Die westlich befindliche Mühlenstraße ist als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Mit der beabsichtigten Wohnnutzung entspricht das Vorhaben nur teilweise der planungsrechtlichen Vorgabe. Der Bebauungsplan kann jedoch von den Darstellungen des FNP abweichen, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird – dies ist hier nicht der Fall. Der FNP wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Situation des Planbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im westlichen Teil des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Greven. Er wird von Wohnbebauung sowie randlich auch durch gewerbliche Strukturen entlang der Bahnflächen geprägt. Die Plangebietsfläche ist durch Lager- und Parkplatzflächen sowie aufstehende Bauwerke unterschiedlicher Größe weitgehend versiegelt. Die aufstehenden Gebäude sind 1-2 geschossig mit meist flachgeneigten Satteldächern.

Das Gelände weist Höhen zwischen 43,89 m und 45,25 m ü. NHN auf. Ein Gefälle liegt tendenziell zur Mühlenstraße vor.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Es ist geplant, die Fläche entsprechend der südlichen und westlichen Nachbarnutzungen als Wohnstandort weiter zu entwickeln. Dabei sollen vorliegende Strukturen mit ihren räumlichen Kanten aufgegriffen und unter intensiver Ausnutzung der Grundstücksfläche zusätzliche Wohnmöglichkeiten vorbereitet werden.

Die zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten dienen der Deckung der kontinuierlichen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen. Die Mehrfamilienhausbebauung ergänzt die Bedarfssituation in diesem Segment.

Seitens des Vorhabenträgers wird das Konzept folgendermaßen beschrieben:

„Im vorliegenden Bauvorhaben soll auf der Fläche des Grundstückes Mühlenstraße 29-39 eine Mehrfamilienhaus-Wohnanlage entstehen. Das Areal befindet sich im Bereich des Bahnhofes Greven zwischen der Mühlenstraße als westlichen-, sowie der Gleisanlage als östlichen Abschluss des Grundstückes. Im Norden wird das Grundstück begrenzt durch den Zugang zum Tunnel von der Mühlenstraße zum Bahnhof.

Über die Schaffung von Wohnraum hinaus bietet das Konzept die qualitative Verbesserung des Tunnelzuganges von der Mühlenstraße zum Bahnhof durch eine Aufweitung der Zuwegung von 4,50 m auf 9,00 m an der Mühlenstraße zu Lasten des überplanten Grundstückes.

Eine weitere Intention des Konzeptes liegt in der Verbesserung des städtebaulichen Schallschutzes aus den Emissionen der Gleisanlage. Ein Gebäudezug in „offener Bauweise“ entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird bewusst erhöht und verhindert zu großen Teilen den Einfall von Schall in die eigene Wohnanlage sowie der nachbarlichen Wohnbebauung an der Mühlenstraße.

Der zu erwartende Verkehr aus dem Projekt selbst wird von der Innenstadt Grevens aus kommend direkt auf das Grundstück, von dort in den rückwärtigen Bereich der Gleisanlage entlang in Parkbuchten unter die aufgeständerten rückwärtigen Häuser geführt. Diese aufgeständerte Konstruktion bietet nicht nur den Raum für den ruhenden Verkehr, er schafft auch notwendige Höhe als Basis für die aufstehenden Häuser, die als wirksame Barriere gegen Geräusche aus dem Bahnverkehr dienen.

Überdies wird diese Höhenentwicklung genutzt, um von der Mühlenstraße aus ansteigend eine charakteristische Tektonik in die Gesamtarchitektur zu integrieren, welche die Wohnanlage mit ihrem Innenhof und seiner flankierenden Bebauung zu einem erlebbaren Gesamtensemble macht.

Die 3-geschossige (II+S) Gebäudereihe an der Mühlenstraße orientiert sich in ihrer Kubatur an der Kleinteiligkeit aus seiner bestehenden Umgebung, bildet in ihrer formalen Sprache den Übergang zu den aus dem Bestreben der Schallreduzierung heraus gewollt massiv ausgebildeten rückwärtigen 3-geschossigen (II+S) Randbebauung an der Gleisanlage.

Die geplante Bebauung stabilisiert in ihrer wiedererkennbaren Architektur und klaren Struktur die heterogene Gebäudekonstellation aus ihrer Umgebung. Sie fügt sich in ihrer Masse, Höhe als auch Körnigkeit und Nutzung in die Charakteristik des Umfeldes ein.“

Auf Basis der Anregungen des Gestaltungsbeirates vom 22.04.2021 ist die Planung des städtebaulichen Entwurfes weiter konkretisiert und entsprechend detailliert worden:

„Die Abfangung/Absturzsicherung des Zuganges zum Tunnel der fußläufigen Unterführung wird durch ein einfach abgetrepptes „Grünpodest“ gegliedert, welches unter anderem durch eine Baumreihe gepflanzt wird. Dadurch werden die überproportional wirkenden Wandanteile aufgelöst, der „schluchtartige“ Charakter des Zuganges vermieden.

Dieses Thema des „Grünpodestes“ wiederholt sich im Übergang der Erschließungsstraße des Wohnquartiers zur Innenhofanlage.

Als sichtbare Oberfläche erhält diese abgetreppte Podestanlage den Klinker aus den Fassaden der Häuser. Hierdurch wird ein Wechselspiel erreicht, welches trotz seiner lebhaften Niveausprünge dennoch eine ruhige Wirkung erzielt. Die begrünte Podestanlage als integraler Bestandteil des erlebbaren Gesamtensembles.

Integrierte Lichtbänder in den Rampen und Podesten betonen die Thematik der „Treppe“, bieten Wegeführung, darüber hinaus sichere Atmosphäre auch bei Dunkelheit.

Der Vermeidung einer möglichen „Segregierung“ des Wohnquartiers wird durch Ergänzung zusätzlicher Erschließungswege entsprochen, an den Kopfseiten werden diese rollstuhlgerecht ausgebildet.

Der Schutz der Privatsphäre der Bewohner der Erdgeschosswohnungen wird durch Anpflanzung von hüfthohen, ortstypischen Hecken um die entsprechenden Gartenteile herum gesichert.

Eine Spielfläche für Kinder fügt sich zentral in die Tektonik des Innenhofes ein, nutzt seine Besonderheit, macht diese erlebbar durch Bau von Rutsche und Klettersteinen.

Darüber hinaus gewährleistet die zentrale Lage zwischen den Gebäuden eine gute Übersicht aus den Wohnungen heraus auf das Treiben der Kinder.“

5.1 Art der Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung ist das Wohnen in acht Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Vier langgestreckte Gebäude mit Zwischenbauten orientieren sich parallel zum Baukörper; vier quadratische Baukörper mit Durchblickmöglichkeiten sind entlang der Mühlenstraße platziert.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Auch wenn zunächst nur Wohnnutzungen geplant sind, sollen dennoch die Optionen des Nutzungsartenkataloges des § 4 BauNVO für später eventuell gewünschte Modifizierungen ermöglicht werden.

Ausgeschlossen werden sollen jedoch die zwei flächenintensiven und mit höheren Kfz-Verkehr verbundenen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“. Diese würden dem Charakter des umliegenden Siedlungsbereiches widersprechen und eine unerwünschte Beunruhigung im Bereich der Mühlenstraße zur Folge haben. Diese Nutzungen können an anderer Stelle im Stadtgebiet besser platziert werden.

Da in Greven aufgrund steigender Nachfrage kaum günstiger Wohnraum erhältlich ist, besteht ein gesteigertes städtisches Interesse, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Mit dem Zuzug von Flüchtlingen verschärft sich diese Problemlage tendenziell. Bezahlbare Wohnungen für Familien und Einzelpersonen werden in zunehmendem Maße gebraucht. Deshalb soll gemäß politischer Beschlusslage (Rat – 18.12.2019) bei der Aufstellung von Bebauungsplänen darauf hingewirkt werden, dass ca. 35 % des neu geschaffenen Wohnraumes mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden. Basis dieser in der Planzeichnung vorgenommenen Festsetzung ist der § 9 (1) Nr. 7 BauGB. Der konkrete Umfang der geförderten Wohnungen wird im Durchführungsvertrag fixiert.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine intensive Wohngebietsbebauung ermöglichen.

Es sind ausschließlich Gebäude mit II Vollgeschossen (plus Staffelgeschoss) vorgesehen. Damit erfolgt ein Abschluss an die südlich gelegenen Ein- sowie Mehrfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenstraße.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 bilden bei zwei Vollgeschossen den Orientierungswert für Obergrenzen, den die BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ vorsieht.

Zur Reglementierung der Höhenausbildung ist eine Höhe für die Baukörper über der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden festgelegt, um eine Gesamtbaukörperhöhe (= Gebäudehöhe) zu fixieren. Von diesen kann bis zu 0,5 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, sofern statische Erfordernisse dies bedingen. Dies kann z. B. durch einen unterschiedlichen Aufbau der Decken begründet sein. Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu haben, wird die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden auf NHN bezogen festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich an der Vorhabenplanung und räumen für derzeit ggf. nicht absehbare Erfordernisse kleinräumige Spielräume ein. Bezüge für die Baugrenzenfestsetzungen ergeben sich durch die Grenzen der östlich bzw. westlich benachbarten Verkehrsflächen.

Die Festsetzung einer Bauweise erfolgt als „offen“. Die Baukörper sind bis zu maximal 50 m lang.

Insgesamt werden 52 neue Wohnungen entstehen. Diese verteilen sich mit 20 Wohneinheiten auf das WA1-Gebiet und 32 Wohneinheiten auf das WA2-Gebiet.

5.3 Gestaltung

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

Die Dachform wird im Hinblick auf eine moderne Architektursprache und an eine mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Ausbildung als Flachdach festgelegt.

Die zur Mühlenstraße orientierten Wohngebäude weisen zueinander regelmäßige Abstände auf und erlauben Durchblicke in die östlich gelegenen Innenhöfe und die dahinter befindlichen größeren Baukörper. Diese größeren Baukörper bilden einen Riegel zur Bahnlinie, sodass ein relativ ruhiger „Innenhof“-Bereich entsteht.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche für Kfz erfolgt ausschließlich über die Mühlenstraße. Es handelt sich dabei um eine Wohnsammelstraße mit einer Frequentierung von ca. 800 Kfz/Tag – aber einer deutlich höheren Kapazität. Diese schließt in ca. 500 m Entfernung an die Nordwalder Straße (L 555) an und ermöglicht damit den verkehrlichen Anschluss zur Stadtmitte und an das überregionale Netz.

Im nördlichsten Teil des Plangeltungsbereiches beginnt von der Mühlenstraße aus gesehen ein Fußweg, der die Bahn (DB-Trasse 2931 Münster – Rheine) unterquert und einerseits den kurzwegigen Anschluss an den Bahnhof bewirkt und andererseits über eine Emsbrücke die direkte Verbindung zum Stadtzentrum herstellt.

Um diese Fußwegeverbindung weitergehend zu attraktivieren, ist eine Aufweitung der Tunnelzuwegung von der Mühlenstraße aus auf bis zu 9 m Breite vorgesehen. Planungsrechtlich wird dies durch eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ – Fuß-/Radweg ermöglicht. Da es sich um eine öffentliche Fläche handelt, ist diese nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Erschließung der acht Wohngebäude wird fußläufig über fünf Wege (zwei als Rampen gestaltet) von der Mühlenstraße aus gewährleistet.

Die Bewohnerstellplätze werden überwiegend in einer Tiefparkebene, die sich bis zur Bahnlinie hin öffnet, untergebracht. Deren Zufahrt erfolgt von der Nordseite – parallel zum öffentlichen Fuß-/Radweg. Am Ende dieser privaten Zufahrt befindet sich eine Wendeanlage, die auch von der Müllabfuhr genutzt werden kann. Einzelne zusätzliche Stellplätze werden im Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angelegt.

Im Süden existiert über das Flurstück Nr. 430 eine zusätzliche Erreichbarkeit des Geltungsbereiches von der Mühlenstraße aus. Diese Verbindung ist über ein privates Wegerecht gesichert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über das in beiden Verkehrsflächen vorhandene Entwässerungssystem (DN 300) abgeleitet.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann angesichts geringer Versickerungsfähigkeit ebenfalls in das vorhandene Leitungssystem (DN 300) eingeleitet werden. Das soll auch erfolgen, da für den hier relevanten Bereich nach § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Greven vom 15.12.2016 (in der Fassung der 1. Änderung vom 15.12.2021) ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen.

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen aufgrund eines Löschwasservertrages zwischen der Stadt Greven und den Stadtwerken Greven 48 m³/h zur Verfügung. Nach Abstimmung mit der Feuerwehr sind im Umfeld ausreichende Entnahmestellen vorhanden und eine zusätzliche Vorhaltung von Löschwasser ist nicht erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich erfährt nur von der Ostseite (Bahntrasse) erhebliche Verkehrslärmbelastungen. Aufgrund des Geschwindigkeitsniveaus und der Anzahl der Kraftfahrzeugbewegungen sind von der Mühlenstraße keine unverträglichen Verkehrsmengen zu erwarten.

Zum Schutz vor dem Bahnlärm werden die parallelen Baukörper möglichst dicht aneinandergebaut. Deren Erschließung erfolgt von der Nordseite, sodass bauliche Maßnahmen den Schutz der Aufenthaltsräume gewährleisten können. Die Baukörper wirken für die westlich angrenzenden Freiräume und Wohngebäude als aktive Schallschutzmaßnahme.

Zwischen den beiden östlichen überbaubaren Grundstücksbereichen ist eine Mauer vorgesehen, sodass sich eine zur Bahn komplett geschlossene Front ergibt. Für die Teile, die sich aktiv nicht schützen lassen, sind passive Maßnahmen vorgesehen, deren Intensität sich in der Festsetzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche ausdrückt. Die Intensität der erforderlichen Schutzmaßnahmen wurde in einem Fachgutachten¹ ermittelt.

Gewerbliche oder sonstige Anlagen, die erhebliche Immissionen verursachen, sind im relevanten Umfeld ebenso wenig vorhanden wie landwirtschaftlich bedingte Beeinträchtigungen.

7.2 Altlasten / Altstandort

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht bekannt.

Eine im Flächennutzungsplan südöstlich des Geltungsbereiches und jenseits der Bahn gekennzeichnete Fläche ist aufgrund der Entfernung nicht relevant.

Alle vorhandenen Baukörper werden abgebrochen.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich stellt sich in größten Teilen als versiegelte Fläche dar. Der Versiegelungsgrad beträgt mehr als 80 %. Es existieren jedoch auch unversiegelte Flächen, die im geringen Umfang als Ziergarten angelegt sind. Ansonsten handelt es sich eher um ruderalisierte Randflächen.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich nicht vor. Dennoch erfolgte eine Artenschutzbetrachtung², die eine grundsätzliche Verträglichkeit des

¹ Normec uppenkamp, Immissionsschutzgutachten Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung von Wohnbebauung auf dem Grundstück Mühlenstraße 29-39 in Greven, Ahaus, 19.09.2022

² BIO CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe I z. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.14 „Mühlenstraße–südl. Teil“

Vorhabens unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der BNatSchG attestiert (vgl. Kapitel II, 1.4).

Da keine Bezüge zur freien Landschaft bestehen, liegen keine Einflüsse auf das Landschaftsbild vor. Das Ortsbild wird insbesondere durch eine verstärkte hochbauliche Präsentation zum Straßenraum beeinflusst und der städtebauliche Charakter einer Innenstadtbebauung gestärkt. Eine bislang baulich genutzte Fläche im südlichsten Teil des Geltungsbereiches wird renaturiert und als Obstbaumwiese gestaltet. Damit erfolgt eine innergebietliche Kompensation der im östlichen Randbereich des Gebietes befindlichen Gehölze, welche teilweise unter die Schutzkriterien der Baumschutzsatzung der Stadt Greven fallen. Ein Erhalt dieser Bäume ist nicht möglich, da die ansonsten sehr kompakt geplante Bebauung und die insofern gewünschte Innenentwicklung zur Gleisanlage hin deutlich reduziert werden müsste. Die ersatzweise vorgesehene Obstbaumwiese erzeugt eine flächenhaft wahrnehmbare und ökologisch sowie kleinklimatisch wirksame Kompensation. Die gemäß kommunaler Baumschutzsatzung auszugleichenden, aber vom Umfang her auf der Obstbaumwiese nicht kompensierbaren Bäume, werden durch eine Ersatzgeldzahlung berücksichtigt.

Die Flachdächer der Wohnbebauung werden begrünt und ergeben damit zusätzlich innerstädtische Biotopstrukturen.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiven Nachnutzung des planungsrechtlich bislang unbeplanten Innenbereichs mit sehr hoher baulicher Ausnutzung im verdichteten Siedlungsbereich wird dem Gebot der Innenentwicklung (§ 1 (5) BauGB) entsprochen und die Bodenschutzklausel (§ 1a (2) S. 1 BauGB) sowie die Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) S. 2 und 4 BauGB) werden beachtet. Das vorhandene Flächenpotenzial wird damit standortgerecht ausgeschöpft.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaszutzziele entsprochen, da die intensive bauliche Inanspruchnahme der Flächen keine weitergehenden Einflüsse innerhalb des bereits verdichteten Siedlungsraumes aufweist. Bei der Baumaßnahme sollen in verstärktem Umfang regenerative Energien genutzt werden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird inhaltlich berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen der Berücksichtigung des Klimaschutzes können im Zuge der weiteren Realisierung erfolgen.

Grundsätzlich wird den Klimazielen jedoch durch Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprochen. Folgende Maßnahmen dienen der Berücksichtigung der Klimaschutzziele:

- Versiegelungsreduzierung durch Stellplätze unterhalb baulicher Anlagen
- Dachbegrünung
- Anlegung einer Streuobstwiese

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Greven enthalten sind. Auch in der Nachbarschaft sind keine Denkmäler vorhanden.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Bei Bodeneingriffen können in Siedlungsbereichen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Greven und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – unverzüglich anzuzeigen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Deshalb ist ein Einsatz bodenordnerischer Instrumente entbehrlich.

Die für die Aufweitung der Bahnunterführung erforderliche Fläche wird vom Vorhabenträger an die Stadt Greven abgetreten.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ² (ca.)	Fläche in % (ca.)
Allgemeine Wohngebiete	6.410	90
Private Grünfläche	660	9
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	30	1
Gesamtfläche	7.100	100

11. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich. Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Münster für die Stadt Greven sind bei Beachtung des HQ extrem keine Überschwemmungen zu erwarten.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich um einen Bereich, der in Teilen der Fläche bis zu ca. 1,5 m punktuell überflutet werden kann. Dort sind zwar bauliche Nutzungen vorgesehen, die Erdgeschosebenen werden jedoch in erhöhter Lage errichtet.

Für die unbewohnten Teile der Baukörper, die ins Erdreich ragen, sind zusätzliche Schutzmaßnahmen zu empfehlen. Dort ist unter anderem vorgesehen, von der Mühlenstraße her zunächst eine kleine Steigung anzulegen, um danach erst die Rampe in die Tiefparkebene zu beginnen.

Mit diesen Vorsorgemaßnahmen werden erhebliche Gefährdungen durch Überflutungen vermieden.

Dies wird durch einen Überflutungsnachweis³, der zusätzlich unterirdische Füllkörperrigolen vorsieht, belegt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

³ Planungsbüro Hahm GmbH, Überflutungsnachweis, Osnabrück, 19.09.2022

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dennoch werden insbesondere die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Belange im Hinblick auf deren Betroffenheit durch die Planung untersucht.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Geologie / Boden

In geologischer Sicht werden die Böden als Uferwall mit schwach schluffigen Sanden (lehmig-sandig) beschrieben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt keine konkrete Bodenuntersuchung vor, die pauschale Kenntnisse konkretisieren kann.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW liegen in dem berührten Bereich großflächig besonders schutzwürdige Böden (Plaggenesch) vor.

Die Wertzahlen der Bodenschätzung wurden mit 28-35 als „gering“ eingestuft.

Das Bodengutachten⁴ kommt zu folgenden ergänzenden Aussagen:

„Nach den vor Ort gewonnenen Informationen und der geologischen Karte liegt das Untersuchungsgebiet im oberflächennahen Verbreitungsgebiet quartärer Flugsande über Bach- und Flussablagerungen. Geprägt werden diese Böden durch Fein- und Mittelsande, die auch schluffige Anteile besitzen können.“

⁴ GEOlogik, Geotechnischer Bericht, Neubau Wohnanlage mit Unterkellerung Mühlenstraße 29-39, 48268 Greven, Münster, 20.04.2022

„Geogene Böden:

Schicht 2

bis rd. 0,2 / 1,3 m u. GOK:

humoser Oberboden:

Vorkommen: im Gartenbereich des Wohnhauses, im östlichen Randbereich neben den Gewerbehallen

Zusammensetzung: Feinsand, schwach schluffig, teilweise schwach Mittelsandig, teilweise schwach kiesig, humos, mit Organik (Baum- und Strauchwurzeln), erdfeucht

Färbung: dunkelbraun

Lagerung: locker

Durchlässigkeit: um ca. $k_f = 10^{-5}$ m/s

Geotechnische Beurteilung: Oberböden sind aufgrund ihrer humosen Bestandteile zersetzungsgefährdet und damit nicht unter Gründungselementen zu belassen oder einzubauen.“

1.2 Gewässer / Grundwasser

Fließgewässer oder andere offene Gewässerstrukturen sind im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Die Ems als Gewässer 2. Ordnung weist einen Abstand von ca. 130 m in östlicher Richtung auf.

Durch die bisherige Nutzung der Flächen (mit ihrer hohen Versiegelung durch bauliche Anlagen) ist eine Anreicherung des Grundwassers stark eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt.

Das Überschwemmungsgebiet der Ems reicht von Osten bis an den Aldruer Weg, sodass für den Plangeltungsbereich kein Gefährdungsbereich festgestellt ist.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht. Das Wasserschutzgebiet Grevens Wentrup (WSG Zone III) weist ca. 2 km Abstand auf.

Die Grundwasserverhältnisse werden im Bodengutachten⁵ folgendermaßen beschrieben:

„Grundwasser konnte in den Kleinrammbohrungen während der Aufschlussarbeiten vom 18.-23.02.2022 mittels Kabellichtlot bis 7 m u. GOK (entspricht ca. 35,5 m ü. NHN) nicht eingemessen werden. Der ansteigende Feuchtigkeitsgrad im Tiefenbereich von 6-7 m u. GOK sowie eine Abnahme der Schlagzahlen der leichten Rammsonde [...] deuteten den beginnenden Grundwasser-Schwankungsbereich an. Dieser lag somit bei rd. 35-36 m ü. NHN.

⁵ GEOlogik, a.a.O.

In der näheren Umgebung sind keine verwertbaren öffentlich zugänglichen Grundwassermessstellen vorhanden.

Zur weiteren Bestimmung des potenziellen Wasserspiegels wurde ein Grundwasser-Gleichenplan des Kreises Steinfurt aus dem Jahr 1988 herangezogen, in dem nachweislich sehr hohe Wasserstände gemessen wurden. Dieser lag seinerzeit bei rd. 39,3 m ü. NHN.“

„Die angetroffenen Sande mit Durchlässigkeiten um $k_f = 5,0 \times 10^{-5} - 1,0 \times 10^{-5}$ m/s sind prinzipiell sickerfähig.“

Die erforderliche Entwässerung wird im Rahmen eines Überflutungsgutachtens gewährleistet.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der bereits stark versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung ist von einem stadttypischen Kleinklima auszugehen. Der östlich gelegene Niederungsbereich der Ems kann allenfalls in kleinerem Umfang zu einem gewissen Klimaausgleich beitragen. Aufgrund der topografischen Situation sowie der Dichte der umgebenden Bebauung ist im Geltungsbereich nicht vom Vorhandensein einer Kaltluftbahn auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Ausgewiesene Schutzgebiete bestehen im näheren Umfeld nicht. Das Naturschutzgebiet Emsaue (Süd) (ST 102) weist eine Entfernung von knapp 100 m auf. Es besteht durch den Bahnkörper sowie eine zweizeilige Bebauung eine räumliche Trennung.

Für das FFH-Gebiet Emsaue gilt ein vergleichbarer Abstand.

Aufgrund nahezu vollständig fehlender Grünstrukturen und intensiver anthropogener Nutzung im Plangeltungsbereich sind allenfalls minimale und stark belastete Biotoppotenziale anzunehmen, die selbst Kulturfolgerarten nur eingeschränkte Lebensräume bieten können.

Das regelmäßige Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist nicht bekannt. Eindeutige Hinweise oder besonders geeignete Strukturen, die ein derartiges Vorkommen wahrscheinlich machen, liegen an dieser zentralen Stelle des Ortes nicht vor. Dennoch wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung⁶ der örtlichen Gegebenheiten durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

⁶ BIO CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.14 „Mühlenstraße – südlicher Teil“ Stadt Greven, Kreis Steinfurt, im Auftrag von Planungsbüro Hahm GmbH, Osnabrück/Belm 19.09.2022

„Bei einer Begehung am 07.09.2021 wurden das Plangebiet und das Umfeld auf die Eignung als Lebensraum (u.a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für verschiedene Artengruppen untersucht. Darüber hinaus wurden Daten zu Tiervorkommen im 300-m-Umfeld des Plangebietes bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt, der Biologischen Station Kreis Steinfurt und dem LANUV (LINFOS) abgefragt.“

„Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartierstrukturen von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet liegen und es zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird. Daher ist es erforderlich, dass ein Fledermausexperte abzureißende Gebäude im Vorfeld auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht und gegebenenfalls weitere Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

In dem Bereich des 300-m-Radius liegt die Ems-Aue mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten. Diese befinden sich jedoch in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet, sodass durch die Planung keine Gefährdungen für potenzielle Vorkommen dieser Arten ausgehen. Essenzielle Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Planungsrelevante Amphibienarten sind aufgrund von fehlenden Laichgewässern auszuschließen. Ebenso werden potenzielle Habitate der Zauneidechse durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bei Umsetzung der Planung liegen unter Beachtung der Planungshinweise (Bauzeitenregelung, Gehölzschutz, gesonderte Fledermausuntersuchung, Umweltbaubegleitung) Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Amphibien und Reptilien sowie besonders geschützte Pflanzenarten nicht vor.“

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld insbesondere durch die unterschiedlichen Baustrukturen geprägt. Die Baukörper reichen von eingeschossigen Einfamilienhäusern bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Dachneigungen sowie großvolumige Gewerbebauten.

Der Geltungsbereich ist von den Verkehrsflächen angesichts randlicher Baustrukturen nur im geringen Maße einsehbar. Eine Sichtverbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs-, Gewerbe- und Wohngebietsflächen. Die angrenzende Mühlenstraße ist allerdings nicht als immissionsrelevanter Verkehrsträger mit erheblicher Beeinträchtigungswirkung einzustufen. Die Bahntrasse Münster / Rheine ist dagegen für sensible Nutzungen von erheblichem Beeinträchtigungsgrad.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Gewerbliche Immissionen erheblichen Umfangs sind nicht vorhanden.

Sonstige potenzielle Belastungen der menschlichen Gesundheit sind nicht bekannt. Besondere Freizeit- und Erholungsfunktionen sind an dieser Stelle nicht gegeben.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Blickbeziehungen zu Denkmälern werden durch den Bestand nicht eingeschränkt.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich zulässige und tatsächlich vorhandene Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, die Niederschlagswasserversickerung und klimatische Faktoren sowie die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden / Fläche

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird rechtlich erneut eine Versiegelung der Flächen vorbereitet. Diese wird gegenüber dem baulichen Bestand jedoch deutlich reduziert. Die Intensität der Bodeninanspruchnahme nimmt deshalb ab. Durch Entsiegelungen kann eine natürliche Oberbodensituation wieder hergestellt werden.

Aufgrund der Wiedernutzung einer stark in Anspruch genommenen Fläche eignet sich der Geltungsbereich für das Vorhaben im besonderen Maße.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser soll im Bereich der unversiegelten Flächen auf dem Grundstück selbst versickern. Aufgrund der intensiven Grundstücksausnutzung und einer eher geringen Versickerungseigenschaft des Bodens wird eine Ableitung des Wassers, das auf versiegelten Flächen auftritt, in das benachbarte Leitungssystem vorgesehen. Dafür besteht auch ein kommunaler Ausschluss- und Benutzungszwang (vgl. Kapitel I, 6.2).

Der Versiegelungsgrad wird deutlich reduziert. Tendenziell ist dadurch eine kleine Erhöhung des Grundwasserdargebotes zu erwarten. Das Schmutzwasser wird in das dafür ausgelegte Leitungssystem entsorgt.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich eine spürbare Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den deutlich reduzierten Umfang der Versiegelung ergibt sich eine ausgeglichene Temperaturamplitude. Zudem wird die Luftfeuchtigkeit voraussichtlich geringfügig erhöht. Die Dachbegrünungen unterstützen diese Effekte. Durch bauliche Anlagen ist weiterhin eine Beeinflussung der Windströmungen und –geschwindigkeiten anzunehmen. Klimatisch wird jedoch tendenziell auch zukünftig wohl ein eher trocken/warmer Standort vorhanden sein. In der weiteren Umgebung werden sich voraussichtlich keine nennenswerten Veränderungen ergeben.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Bereich des Plangebietes wird sich durch die beabsichtigte Planung vsl. nicht wesentlich ändern. Die neue Flächennutzung bewirkt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keinen erhöhten Eingriff in die Umweltmedien. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar, sofern Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Durch die Anlegung einer Streuobstwiese erfolgt eine Artenförderung im Sinne eines neuen Trittsteinbiotopes.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind insofern zu erwarten, dass die Bebauung sich zur Mühlenstraße offen präsentiert.

Die Höhengeneration der Neubebauung wird in Kombination mit der Dachform bestimmt und auf ein ortsbildverträgliches Maß begrenzt.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben, da keine Sichtbezüge zur freien Landschaft bestehen.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte neue Grundstücksinanspruchnahme grundsätzlich nicht zu erwarten, da es sich um eine sowohl von der Art als auch vom Umfang her mit der überwiegenden Nachbarschaft vergleichbare Nutzung handelt.

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

Die durch die vorhandene Bahntrasse erzeugten Geräusche führen zu erheblichen Belastungen schutzbedürftiger Nutzungen im Plangeltungsbereich. Der Schutz kann jedoch durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf einen verträglichen Umfang reduziert werden. Den aktiven Schutz bewirken für die dahinter befindlichen Flächen die östlichen Baukörper sowie die dazwischen befindlichen baulichen Elemente. Durch passive Maßnahmen (Lärmpegelbereich II – VI) werden verbleibende Belastungen an den Baukörpern reduziert. Durch die geschlossene Raumkante zur Bahn ergeben sich auch in ausreichendem Maße Flächen, die als Außenwohnbereiche (Gartenflächen) geeignet sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gefährdungen durch potenzielle Bodenbelastungen erkennbar.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen bzw. ökologisch relevante Sachgüter sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.8 Wechselwirkungen

Insbesondere durch die weiterhin intensive, wenn auch reduzierte Flächenversiegelung werden die natürlichen Funktionen des Bodens sowie der kleinräumig lokale Wasserhaushalt und die Grundwasseranreicherung sowie das potenzielle Artenvorkommen und das Kleinklima auch zukünftig beeinträchtigt. Durch die Reduzierung der Versiegelung beeinflussen sich die einzelnen Umweltmedien untereinander jedoch im geringen Umfang. Zusätzliche Belastungen relevanten Umfangs sind durch das Zusammenwirken nicht zu erwarten.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde im Geltungsbereich weiterhin die bislang rechtlich zulässigen Eingriffe ermöglichen.

Die ökologische Situation wäre damit gegenüber der durch diesen Bebauungsplan geänderten Planungssituation unter Umweltaspekten nur in geringem Umfang verändert. Bei einem Planungsverzicht müsste der Bedarf nach Wohnungen der vorgesehenen Art an anderer Stelle gedeckt werden und könnte dort zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Neunutzung eines bereits bebauten Standortes wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle vermieden.

Durch eine Begrünung der Tiefgaragenteile, die nicht mit hochbaulichen Anlagen überbaut sind, sowie die Begrünung der Flachdächer werden negative Klimaauswirkungen reduziert. Gleichzeitig erfolgt in der Substratauflage eine zeitliche Pufferung des Niederschlagswasserabflusses.

Im Hinblick auf das Ziel, eine für Bebauung bereits planungsrechtlich vorbereitete Fläche einer intensiven baulichen Wohnnutzung im Sinne einer Innenentwicklung zuzuführen, bedeuteten weitergehende Vermeidungsmaßnahmen i.d.R. eine Reduzierung der Intensität der Flächenausnutzung. Da jedoch eine intensive Nutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes gewünscht ist, werden keine Möglichkeiten für nennenswerte weitere Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen gesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung zu ermöglichen.

Durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen können erhebliche Lärmbelastungen der Wohnungen sowie Außenwohnbereiche vermieden werden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

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

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

Durch unvermeidbare Baumfällungen im Randberiech werden Eingriffe bewirkt, die in den Regelungsbereich der kommunalen Baumschutzsatzung fallen. Da innerhalb der Fläche für die Obstbaumwiese kein vollständiger Ausgleich möglich ist, wird für eine Restkompensation eine Ersatzgeldzahlung verbindlich vereinbart.

Stadt Greven
Greven,

Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Osnabrück, 19.09.2022
Ri/Fr-21211011-10

Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahren

Der Rat der Stadt Greven hat der Begründung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11.14 „Mühlenstraße – südlicher Teil“ amzugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Zeit vombis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Greven in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung gebilligt.

Greven, den

.....
Bürgermeister