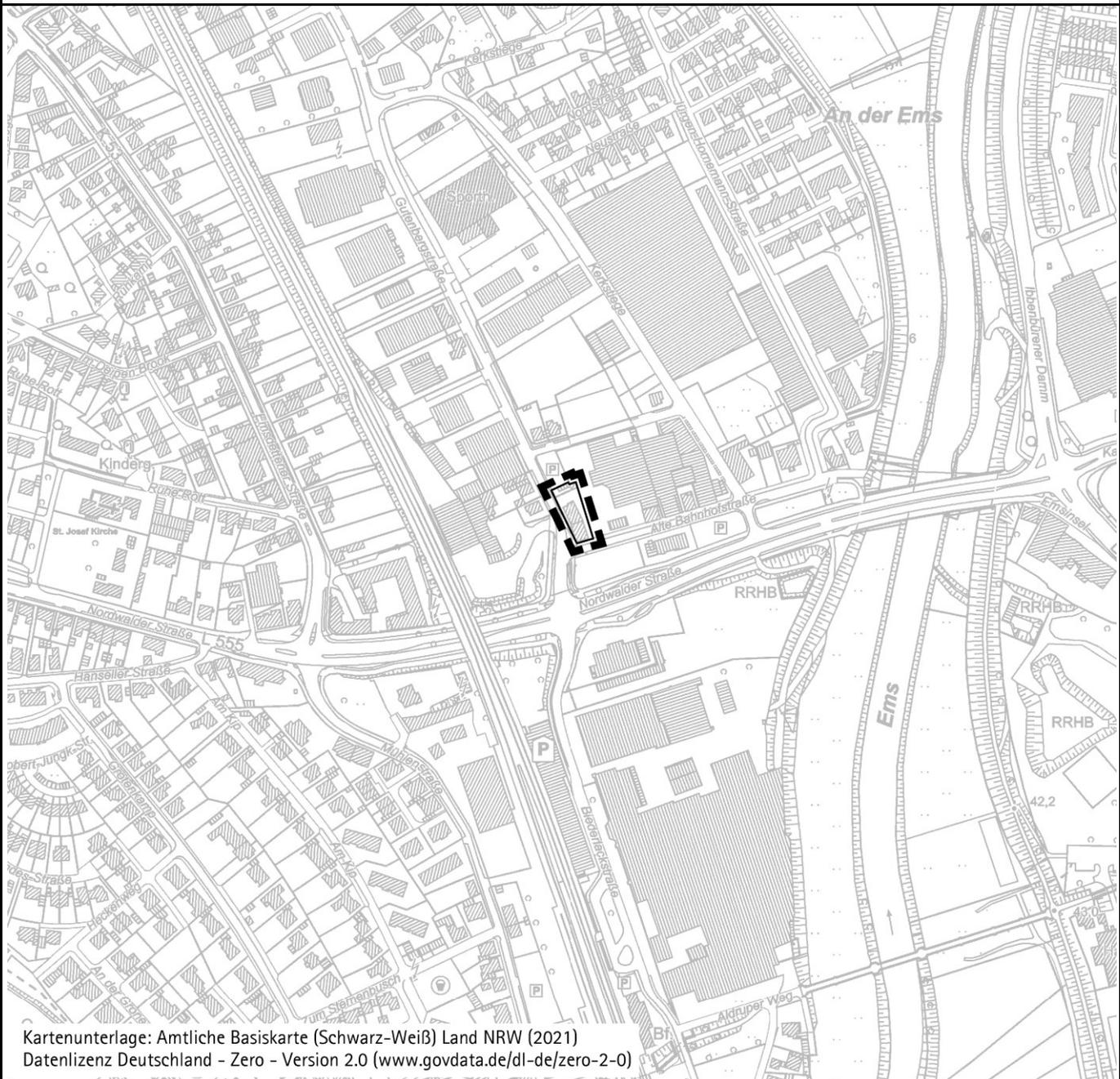


Stadt Greven



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Übersichtsplan
1:5000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20.31 „Gutenbergstraße 2“ - 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

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Greven –
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20.31
„Gutenbergstraße 2“

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/We-21082011-08 / 16.02.2023

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	8
5.2 Maß der Bebauung / Bauweise	9
5.3 Gestaltung.....	10
6. Erschließung.....	10
6.1 Verkehrserschließung.....	10
6.2 Ver- und Entsorgung	11
7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	12
7.1 Immissionsschutz	12
7.2 Altlasten / Altstandort.....	12
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	13
7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz	13
8. Denkmalschutz.....	14
9. Planverwirklichung / Bodenordnung	14
10. Flächenbilanz.....	14
11. Hochwasserschutz.....	15
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	16
1.3 Klima / Lufthygiene.....	17
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	17
1.5 Orts- / Landschaftsbild	18
1.6 Mensch / Gesundheit.....	18
1.7 Kultur / Sachgüter.....	18
1.8 Wechselwirkungen	18
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
2.1 Boden / Fläche	19
2.2 Wasser	19
2.3 Klima / Lufthygiene.....	19

2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	20
2.5	Orts- / Landschaftsbild	20
2.6	Mensch / Gesundheit	20
2.7	Kultur / Sachgüter	21
2.8	Wechselwirkungen	21
2.9	Nichtdurchführung der Planung	21
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen	21
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	22
III:	Verfahren	23

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. 20.31 „Gutenbergstraße 2“ beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Greven, Flur 7. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 264, 668 und 832.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Katasteramtes des Kreises Steinfurt vom 04.03.2022.

Es handelt sich um Flächen zwischen der Bahnlinie Münster / Rheine und der Ems sowie nördlich der Nordwalder Straße. Begrenzt wird der Geltungsbereich u. a. durch die Gutenbergstraße und die Alte Bahnhofstraße.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Auf Antrag des Büros Schlüter Architekten und Ingenieure GbR (für den Vorhabenträger Detlef Venschott) vom 27.04.2021 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohn- und Geschäftshaus (mit einer Bestattungsunternehmung im Erdgeschoss) 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 wird hinsichtlich der Bodenversiegelung zwar bereits intensiv baulich in Anspruch genommen – 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 Gebäude sollen abgebrochen werden. Stattdessen soll ein gestaffelt gestaltetes mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude neu errichtet werden. Da es sich um eine Neunutzung eines bereits vollständig baulich genutzten Areals handelt und gleichzeitig eine gewerbliche und 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. Zudem sind auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten, da in der Umgebung des Plangeltungsbereiches keine Störfallbetriebe vorhanden sind. 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. Geplant ist die Neuerrichtung des bereits ansässigen Bestattungsunternehmens mit Trauerberatung, Trauerbegleitung, Auftragsbearbeitung, Überführung und Versorgung der Verstorbenen, Erstellung der Dekoration für Trauerfeiern und Bestattungen, Begleitung bei Abschiednahmen und Hausdienste, Trauerdrucksachen, Schulungen. In den Obergeschossen sind derzeit 12 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau und eine nicht geförderte vorgesehen.

Mit dem Bauvorhaben erfolgt eine auf Basis der „Städtebaulichen Rahmenplanung Nordwalder Straße“¹ fußende und an die Örtlichkeit angepasste Neunutzung der Flächen im verdichtet bebauten Siedlungsbereich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Greven. Dadurch werden zusätzlich erforderliche Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen.

3. Darstellungen des Regionalplanes sowie des Flächennutzungsplanes

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster im „Teilabschnitt Münsterland“ stellt das Plangebiet als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ dar. Das geplante Vorhaben steht damit zunächst im Widerspruch zu diesen Darstellungen. Auf Antrag der Stadt Greven wurde jedoch ein Zielabweichungsverfahren für eine über den Plangeltungsbereich hinausgehende Fläche gem. § 6 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 16 LPLG NRW durchgeführt. Der Regionalrat hat am 13.12.2021 einer Durchmischung von gewerblichen Nutzungen mit Wohnnutzungen an dieser Stelle zugestimmt.

¹ Stadt Greven, Städtebauliche Rahmenplanung Nordwalder Straße, PowerPoint-Darstellung als Beschlussgrundlage des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt, Greven, 05.03.2020

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Stadt Greven ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich zweier im FNP abgebildeter „Richtfunktrassen (257 100/014 und 257 100/008)“.

Die südlich befindliche Nordwalder Straße ist als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Mit der beabsichtigten Nutzung als „Urbane Gebiete“ entspricht das Vorhaben nicht der großflächigen planungsrechtlichen Vorgabe. Der Bebauungsplan kann jedoch von den Darstellungen des FNP abweichen, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird – dies ist hier der Fall, da es sich um eine relativ kleinflächigen Nutzungsabweichung handelt, die zwar auch gewerbliche Nutzungen vorsieht - sich aber gleichzeitig für wohnbauliche Nutzungen öffnet. Die Grundzüge der Nutzungsordnungen im Siedlungsbereich bleiben erhalten. 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 überwiegend durch gewerbliche Strukturen zwischen der Bahnlinie Münster / Rheine und der Emsniederung geprägt. Die Plangebietsfläche ist durch aufstehende Bauwerke und Erschließungsflächen weitgehend versiegelt. Die aufstehenden Gebäude sind 1 – 2-geschossig mit Sattel- und Flachdächern.

Der Bereich ist planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (gem. § 34 BauGB) zu werten. In sehr geringem Umfang vorhandene Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet.

Das Gelände weist Höhen zwischen ca. 41,5 m und 42,0 m ü. NHN auf. Ein Gefälle liegt tendenziell in nördlicher Richtung vor.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung sollen die Ziele der „Städtebaulichen Rahmenplanung Nordwalder Straße“²:

² Stadt Greven, a.a.O.

- „Städtebauliche Aufwertung des Plangebiets und Qualifizierung als Verbindungsachse zwischen den Stadtteilen links der Ems und rechts der Ems,
- Geordnete städtebauliche Entwicklung der freiwerdenden Grundstücke der Raiffeisen-Genossenschaft und der benachbarten Flächen und
- Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe, Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen > Nutzungsmischung zur Attraktivierung des Bereichs“

auch bei diesem Planverfahren umgesetzt werden.

Der Rahmenplan ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu sehen.

Zentrale Idee des Rahmenplanes ist es, eine Verbindungsachse zwischen den Stadtteilen beiderseits der Ems mit städtebaulich markanten Punkten herzustellen. Für den vorliegenden Plangeltungsbereich wird eine zur Gutenbergstraße und zur Alte Bahnhofstraße orientierte kompakte Bebauung mit nach Norden abnehmender Bauhöhe vorgesehen.

Seitens des Vorhabenträgers ist es vorgesehen, ein in Teilen viergeschossiges Gebäude zu errichten, das die Grundstücksfläche von ca. 860 m² intensiv ausnutzt und nach Norden zur benachbarten niedrigeren Bebauung hinsichtlich der Geschosse stufenweise abgetrept wird. Erdgeschossig sind nur gewerbliche Nutzungen (primär Bestattungsunternehmen) und in den Obergeschossen überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nahezu ausschließlich unterirdisch geplant.

5.1 Art der Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung ist das „Urbane Gebiet“ (gemäß § 6a BauNVO) vorgesehen. Damit können ohne Beachtung einer Gleichgewichtigkeit sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, grundsätzlich zugelassen werden. Im Erdgeschoss soll jedoch die Wohnnutzung aufgrund der unmittelbaren Einflüsse von den beiden benachbarten Straße und um die Belebtheit des Straßenraumes durch gewerbliche Nutzungen zu erhöhen, ausgeschlossen werden. Grundsätzlich werden Vergnügungsstätten an dieser Stelle der Stadt ausgeschlossen, da sie die für den Verbindungskorridor zwischen den beiden zentralen Stadtbereichen beabsichtigten Aufwertungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten. Auch Tankstellen werden unabhängig von dem nachbarlichen Bestand aus dem gleichen Grund nicht zugelassen. Durch die angrenzend bestehende Tankstelle ist der Versorgungsbedarf in diesem Bereich gedeckt und eine weitere Ansiedlung einer solchen Nutzung aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht zu befürworten. Zudem wird der Verkauf von Waren, die den zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Grevener Sortimentsliste April 2018) zuzurechnen sind, zum Schutz des Stadtzentrums ausgeschlossen.

Auch wenn in den Obergeschossen zunächst nur Wohnnutzungen geplant sind, sollen dennoch die Optionen des Nutzungsartenkataloges des § 6a BauNVO für später eventuell gewünschte Modifizierungen ermöglicht 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 Bebauung der Flächen ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 erlaubt eine dem Orientierungswert für Obergrenzen (gem. BauNVO) entsprechend hohe Ausnutzung. Da jedoch weitere befestigte Flächen (z.B. für die Tiefgaragenzufahrt) erforderlich sind, wird eine weitergehende bauliche Grundstücksversiegelung bis zu 100% zugelassen. Auch die Geschossflächenzahl mit 2,5 ermöglicht eine Dichte, die seitens der BauNVO (§ 17) nur für „Urbane Gebiete“ und „Kerngebiet“ vorgesehen ist. Insbesondere die Lage zwischen Stadtzentrum und Bahnhof begründet diese städtebauliche Konzentration.

Zur Reglementierung der Höhenausbildung ist zum einen eine Höhe für die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden festgelegt, die sich an der benachbarten Verkehrsfläche orientiert. Für die einzelnen Obergeschosse sind weitere Maximalhöhen fixiert, die sich an der jeweiligen Geschosshöhe orientieren. Zusätzlich ist eine maximale Gesamthöhe festgesetzt, um eine verträgliche Einbindung in das bauliche Umfeld gemäß der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes zu gewährleisten. Von diesen Maximalhöhen kann bis zu 0,5 m nach unten abgewichen werden, um ggf. technische Aspekte bei der baulichen Realisierung berücksichtigen zu können. Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu haben, wird die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden auf NHN (Normalhöhen Null) bezogen festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich an der Vorhabenplanung und räumen für derzeit ggf. nicht absehbare Erfordernisse nur minimale Spielräume ein. Bezüge für die Baugrenzenfestsetzungen ergeben sich insbesondere durch die Grenzen der südlich bzw. westlich benachbarten Verkehrsflächen. Durch die im Hinblick auf die städtebauliche Raumwirkung gewünschte Bauhöhe ergeben sich zu Nachbargrundstücken nur relativ geringe nach § 6 BauO NRW zu beurteilende Abstandsflächen. Bei „Urbanen Gebieten“ beträgt die Tiefe zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen 0,2 H – zu Nachbargrenzen 0,4 H.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BauO NRW können aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Von diesem Recht wird im Bereich der Baulinie Gebrauch gemacht. Der Minimumabstand von allgemein 3,0 m zur Grenze bleibt jedoch deutlich gewahrt. Mit dieser stadtplanerischen Festsetzung soll ein angemessen breiter Baukörper unter Berücksichtigung der Ziele der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Die Festsetzung einer Bauweise ist angesichts des konkretisierten Vorhabens nicht erforderlich.

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.

Durch das teilweise grenzständige Gebäude erfolgt eine unmittelbare Raumkantenbildung zu den benachbarten Verkehrsflächen.

Um mögliche Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu reduzieren, werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer optischen Wirkung beschränkt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche für Kfz erfolgt zur Tiefgarage unterhalb des Baukörpers (für 11 Pkw) von der südlich gelegenen Alte Bahnhofstraße. Drei weitere Stellplätze sind über die Gutenbergstraße erreichbar. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen unterscheidet sich nicht wesentlich von dem bisherigen. Maßgebliche Auswirkungen auf das städtische Verkehrsnetz sind nicht zu erwarten.

Die der Planung zu Grunde liegende Stellplatzberechnung ergibt einen Bedarf von 9 Pkw- und 21 Fahrradstellplätzen. Davon werden 7 Stellplätze der Wohnnutzung und 3 der gewerblichen Nutzung (inkl. 1 Besucherstellplatz im Außenbereich) zugeordnet.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Gebäudes abgewickelt.

Es befinden sich 10 Einstellplätze in der Tiefgarage, welche über die Rampe von der Alten Bahnhofstraße aus erreicht werden.

Das Bestattungsunternehmen hat seine Garage mit 2 Einstellplätzen für die Nutzfahrzeuge innerhalb des Erdgeschosses, in direkter Anbindung an das Lager, die Kühlzelle bzw. den Hygieneraum.

Lediglich ein Besucherstellplatz wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet. Da aufgrund der Altersstruktur der Besucher eine Nutzung der Tiefgarage und ihrer weiten Wege nicht zumutbar ist, ist der Außenstellplatz zwingend erforderlich.

Die Anbindung dieser 3 Stellplätze erfolgt von der Gutenbergstraße.

Zur Nordwalder Straße (Landesstraße L 555) – und damit zum überregionalen Straßennetz existiert eine kurzwegige Verbindung. Dort besteht auch eine Bushaltestelle als direkte Zugangsmöglichkeit zum ÖPNV.

Sowohl der Bahnhof als auch das Stadtzentrum sind fußläufig gut zu erreichen.

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 benachbarten Verkehrsflächen vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann angesichts geringer Versickerungsfähigkeit ebenfalls nur in das vorhandene Leitungssystem eingeleitet werden. Gegenüber der bisherigen Situation ist kein deutlich veränderter Niederschlagswasserabfluss zu erwarten. Durch die vorgesehene Dachbegrünung entsteht zudem eine geringe Retentionswirkung. Aufgrund der Bestandsituation kann die Einleitung des Niederschlagswassers nur vollständig in den Regenwasserkanal in der Bahnhofstraße erfolgen. Der Anschluss an die Gutenbergstraße ist mit der Baumaßnahme aufzugeben.

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

Die Abfallsammelbehälter sind unterirdisch, auf der Ebene der Tiefgarage, vorgesehen. Sie befinden sich am nördlichen Ende der Zufahrtsrampe und sind zusätzlich über eine Treppe erreichbar.

Der bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielplatz wird auf dem benachbarten Grundstück an der Gutenbergstraße realisiert.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich erfährt durch die umliegenden Verkehrsstrassen (Schiene / Straßen) erhebliche Verkehrslärmbelastungen. Zudem bewirken im Umfeld vorhandene Betriebe weitere Schallbeeinflussungen. Der Umfang der zu erwartenden Belastungen wurde in einer schalltechnischen Untersuchung³ ermittelt.

Angesichts der allseitig präsenten Schallquellen sowie der städtebaulich erwünschten Situation der Bauwerkspräsentation sind keine hinreichend wirksamen aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Deshalb sollen am Gebäude selbst passive Schutzmaßnahmen für eine verträgliche Belastungssituation sorgen.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden für alle Fassaden(abschnitte) die überbaubaren Grundstücksbereiche mit zu berücksichtigenden Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 versehen. Zum Schutz vor Gewerbelärm werden zusätzlich für weitere Gebäudeteile Räume von schutzwürdigen Nutzungen mit nicht zu öffnenden Fenstern festgesetzt.

Die besonders von Schalleinwirkungen berührten Dachterrassen erfahren darüber hinaus als „Außenwohnbereiche“ eine weitere Abschirmung durch Wandelemente. Diese sind in der Planzeichnung festgesetzt.

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.

Alle vorhandenen Baukörper werden abgebrochen.

Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

³ Normec uppenkamp, Immissionsschutz-Gutachten Schallschutzgutachten zum geplanten Wohn- und Geschäftshaus an der Gutenbergstraße in Greven, 26.04.2022

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 im nördlichen und nordöstlichen Bereich jedoch auch unversiegelte Flächen, die in geringem Umfang als Ziergarten angelegt sind.

Hinweise auf besonders zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange liegen für diesen Bereich nicht vor. Insbesondere in nördlicher, östlicher und südöstlicher Richtung schließen sich größere Bereiche mit vollständiger Versiegelung an. Zudem sind dort auch ständige Beunruhigungen durch starke Nutzungsfrequenz (u. a. Tankstelle, Schnellimbiss) zu verzeichnen, die einem Aufenthalt sensibler Arten nicht zuträglich sind.

Da keine direkten 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 Innenstadtbauung gestärkt. Die stadtplanerisch gewünschte Verbindungsachse erhält auf ihrer Nordseite eine räumliche Fassung.

Die Flachdächer des Baukörpers werden begrünt und ergeben damit eine punktuelle Aufwertung als kleinteilige Biotopstrukturen.

7.4 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Klimaschutz

Mit der intensiven Nachnutzung des planungsrechtlich bislang unbeplanten Innenbereichs mit einer bereits 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 der Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) S. 2 und 4 BauGB) entsprochen. Das vorhandene Flächenpotenzial wird reaktiviert und standortgerecht ausgeschöpft.

Mit diesem Vorgehen wird auch grundsätzlichen Klimaschutzzielen 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 beachtet. 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 innerhalb / unterhalb baulicher Anlagen (nur ein Besucherstellplatz außerhalb)
- Dachbegrünung

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.

10. Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich weist eine Größe von ca. 860 m² auf und ist vollständig als „Urbane Gebiete“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

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 relevanten Überschwemmungen des Grundstücks zu erwarten. Auch auf den unmittelbar angrenzenden Flächen liegen die dortigen Aussagen nur bei 0 – 0,5 m.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich um einen Bereich, der nur im nördlichsten Teil der Fläche bis zu ca. 0,15 m überflutet werden kann. Unmittelbar berührt ist nur ein sehr kleiner Teil des geplanten Gebäudes. Dies kann bei der Ausbildung der OKFF des Erdgeschosses berücksichtigt werden.

Insofern werden keine erheblichen Überflutungsrisiken gesehen.

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

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 handelt es sich als Hauptbodenart nach BBodSchV um Lehm/Schluff. Die Bodenart wird als stark sandiger Lehm beschrieben und der Bodentyp als Gley-Vega bezeichnet.

Die Wertzahlen der Bodenschätzung werden mit 38-46 als „mittel“ eingestuft.

Aussagen zur Schutzwürdigkeit des Bodens wurden gemäß Geodatenserver Geoportal NRW nicht ermittelt.

Als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum wird ihm eine hohe Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlfunktion zugesprochen.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Fließgewässer oder andere offene Gewässerstrukturen sind im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Die Ems als Gewässer 2. Ordnung weist mit ihrem Wasserbett einen Abstand von ca. 250 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.

Die Versickerungseignung im 2-Meter-Raum wird nach Auskunft des Geologischen Dienstes NRW als „ungeeignet“ bezeichnet.

Das Überschwemmungsgebiet der Ems reicht von Osten bis an den Aldrufer 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.

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. Die Emsniederung als Kaltluftleiter weist einen deutlichen Abstand auf.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Landschaftsraum LR-IIIa-011 „Dünen-, Flugsand- und Eschbereiche zwischen Rhein, Greven und Ladbergen“.

Ausgewiesene Schutzgebiete bestehen im unmittelbaren Umfeld nicht. Das Naturschutzgebiet Emsaue (Süd) (ST 102) weist eine Entfernung von ca. 200 m auf. In nahezu identischer Lage befinden sich das FFH-Gebiet Emsaue, ein linearer Biotopverbund und Biotope des Biotopkatasters.

Aufgrund nahezu vollständig fehlender Grünstrukturen und einer intensiven anthropogenen Nutzung im Plangeltungsbereich sind allenfalls minimale und stark belastete Biotoppotenziale anzunehmen, die selbst Kulturfolgerarten nur sehr 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. Deshalb wurde auf eine artenschutzrechtliche Bewertung der örtlichen Gegebenheiten verzichtet.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem Umfeld durch sehr unterschiedliche Baustrukturen geprägt. Die Baukörper reichen von einem flachen, eingeschossigen Tankstellengebäude bis zu mehrgeschossigen Häusern mit Satteldach sowie großvolumigen Gewerbebauten.

Der Geltungsbereich ist von den angrenzenden Verkehrsflächen unmittelbar einsehbar. Er befindet sich am westlichen Stadtzugang. Eine direkte Sichtverbindung zur freien Landschaft besteht allerdings nicht.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich benachbart zu Verkehrs- und Gewerbegebietsflächen. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind in unterschiedlichem Maße als immissionsrelevanter Verkehrsträger mit Beeinträchtigungswirkung einzustufen. Die Bahntrasse Münster / Rheine stellt zusätzlich für sensible Nutzungen eine deutliche Beeinträchtigung dar.

Daneben wirken auch die umgebenden gewerblichen Nutzungen auf den Plangeltungsbereich.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor.

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 in geringem Umfang vergrößert. Die Intensität der Bodeninanspruchnahme nimmt deshalb minimal zu. Durch die Anlegung von Dachgärten und Dachbegrünungen kann auf minimal 40% der gesamten Dachfläche eine Oberbodensituation mit teilweise naturnahen Eigenschaften wieder hergestellt werden.

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

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann im Bereich der allenfalls in sehr geringem Umfang vorhandenen unversiegelten Flächen auf dem Grundstück auf Grund der zu erwartenden Bodenverhältnisse nur in geringem Umfang versickern. Aufgrund der intensiven Grundstücksausnutzung und einer eher geringen Versickerungseigenschaft des Bodens wird eine Ableitung des Wassers, das auf versiegelten Flächen auftrifft, in das benachbarte Leitungssystem ermöglicht.

Der Versiegelungsgrad wird nur geringfügig reduziert. Tendenziell ist dadurch eine kleine Reduzierung des Grundwasserangebotes zu erwarten. Im Bereich der Dachbegrünung erfolgt eine teilweise Retention der Niederschläge und eine erhöhte Verdunstung. Das Schmutzwasser wird in das dafür ausgelegte Leitungssystem entsorgt.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich keine spürbare Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Durch den geringfügig erhöhten Umfang der Versiegelung ergibt sich keine spürbar veränderte Temperaturamplitude. Auch die Luftfeuchtigkeit wird sich voraussichtlich nur sehr geringfügig ändern. Die geplanten Dachbegrünungen wirken diesbezüglich ausgleichend. Durch die baulichen Anlagen ist weiterhin eine Beeinflussung der Windströmungen und –geschwindigkeiten anzunehmen. Klimatisch wird jedoch tendenziell auch zukünftig 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 spürbar veränderten Eingriff in die Umweltmedien. Die Dachbegrünung kann punktuell Kleinlebewesen als (Teil-)Lebensraum dienen. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht erkennbar. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Emsaue sind aufgrund des Abstandes und dazwischen befindlichen Baustrukturen nicht anzunehmen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind insofern zu erwarten, dass die Bebauung durch ihre größere Höhe in höherem Maße auf den benachbarten Straßenraum wirkt. Es entsteht in deutlicherer Weise als bislang ein räumlicher Abschluss und entsprechend des Städtebaulichen Rahmenplans eine Betonung und Fassung des westlichen Stadtzuganges.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht gegeben, da keine direkten 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. Nutzungen mit großer Pkw-Wechselfrequenz sind nicht vorgesehen.

Die durch die vorhandenen Verkehrstrassen erzeugten Geräusche führen allerdings zu erheblichen Belastungen schutzbedürftiger Nutzungen im Plangeltungsbereich. Der Schutz kann jedoch durch passive Schallschutzmaßnahmen auf einen verträglichen Umfang reduziert werden. Dadurch werden verträglich nutzbare Außenwohnbereiche geschaffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gefährdungen durch potenzielle Bodenbelastungen erkennbar.

2.7 Kultur / Sachgüter

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

2.8 Wechselwirkungen

Insbesondere durch die weiterhin intensive, wenn auch nur leicht erhöhte 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. Trotz einer ausgleichenden Dachbegrünung beeinflussen sich die einzelnen Umweltmedien untereinander in vergleichbarem 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 insbesondere 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- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen

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

Durch eine Begrünung der Flachdächer werden negative Klimaauswirkungen reduziert und ein kompletter Verzicht auf belebte Bodenstrukturen vermieden.

Im Hinblick auf das Ziel, eine für Bebauung bereits planungsrechtlich vorbereitete Fläche einer intensiven baulichen Wohn- und Gewerbenutzung 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.

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.

Stadt Greven
Greven,

Aufgestellt:
Osnabrück, 16.02.2023
Ri/We-21082011-08

Der Bürgermeister

Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahren

Der Rat der Stadt Greven hat der Begründung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20.31 „Gutenbergstraße 2“ amzugestimmt.

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

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