

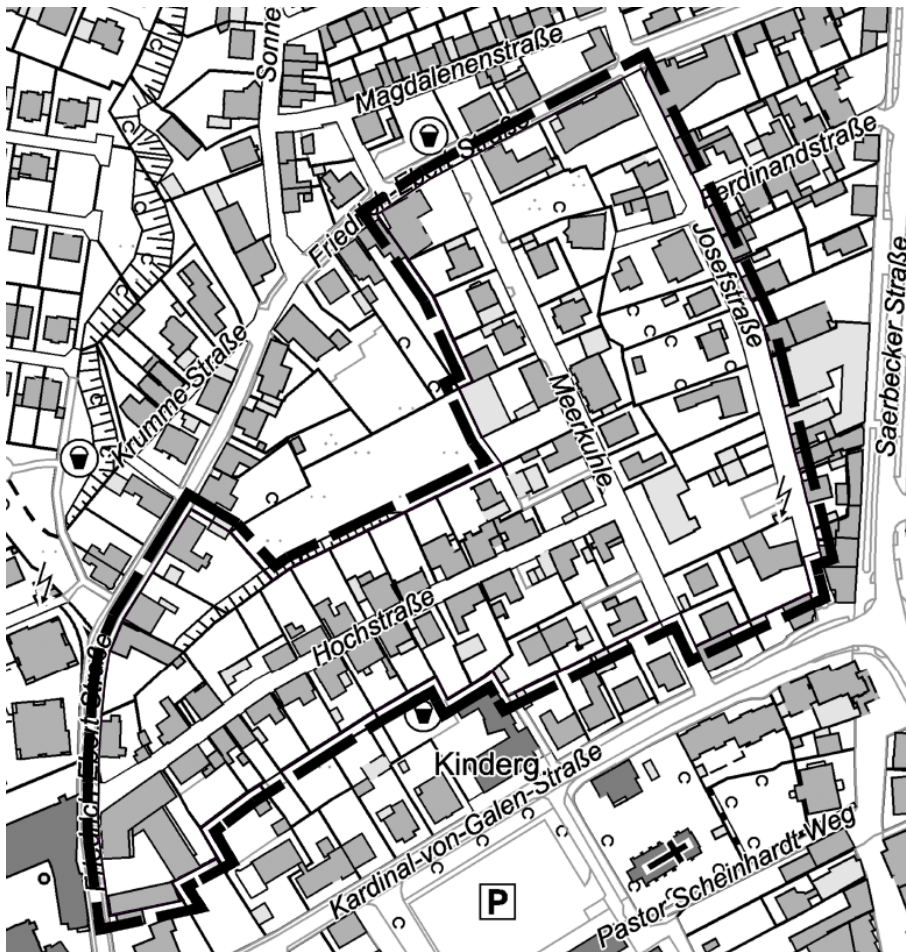
Stadt Greven

Bebauungsplan Nr. 23.1

"Meerkuhle" Teilplan A

Begründung gem. § 2a BauGB

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458) in der zuletzt geänderten Fassung.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Konzeption des Vorhabens	4
3.	Verfahrensart	6
4.	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	6
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
5.1.	Regionalplan	7
5.2.	Flächennutzungsplan	7
5.3.	Bebauungspläne	7
6.	Bestandssituation	7
6.1.	Innerhalb des Geltungsbereiches	7
6.2.	Außerhalb des Geltungsbereiches	7
7.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
7.1.	Art der baulichen Nutzung	8
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1.	Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen	9
7.2.2.	Grundflächenzahl	10
7.2.3.	Flächen für Stellplätze, (Tief-) Garagen und Nebenanlagen	10
7.3.	Bauweise	11
7.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	11
7.5.	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	12
7.6.	Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
7.7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	12
7.8.	Private Grünfläche	13
8.	Erschließung und Versorgung	13
8.1.	Anbindung an das Straßennetz	13
8.2.	Entwässerung	13
8.3.	Ruhender Verkehr	13
9.	Örtliche Bauvorschriften	13
9.1.	Dachgestaltung	13
9.2.	Dachbegrünung	13

9.3.	Fassadengestaltung	14
9.4.	Werbeanlagen	14
9.5.	Vorgärten	14
10.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	15
10.1.	Eingriff in Natur und Landschaft	15
10.2.	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	15
10.2.1.	Bodenschutz	15
10.2.2.	Klimaschutz	15
10.3.	Artenschutz	15
10.4.	Baumschutzsatzung	16
10.5.	Immissionsschutz	16
10.6.	Hochwasserschutz	16
11.	Sonstige Belange	17
11.1.	Denkmalpflege und Denkmalschutz	17
11.2.	Grundstücksbelange	17
11.3.	Flächenbilanz	17

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ wurde bereits am 28.04.2016 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst und im Amtsblatt der Stadt Greven am 29.04.2016 bekannt gemacht. Unter der damaligen Zielsetzung sollten im Regelverfahren (mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Ein zusätzlicher Anlass für diesen Beschluss war die Vorstellung von zwei Bauvorhaben, welche sich nach § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügen (Josefstraße 19) bzw. die Erschließung eines größeren innerstädtischen Bereiches verhindern (Meerkuhle 11). Durch die Aufstellung sollten somit verbindliche und städtebaulich verträgliche Regeln für die Nachverdichtung in diesem innenstadtnahen Gebiet geschaffen werden.

Das Bauleitplanverfahren konnte noch nicht abgeschlossen werden. Aufgrund aktueller Planungen, welche die zentrale unbebaute Grünfläche südlich der Meerkuhle betrifft, wurde nach einer ausführlichen Bestandsanalyse der verwaltungsinterne Beschluss gefasst, den Geltungsbereich anzupassen und zwei separate Bebauungspläne aufzustellen, da sich die Planungsziele für einzelne Bereiche stark unterscheiden. So sollen insbesondere für diesen Bebauungsplan im Bereich der Hochstraße, entlang der Meerkuhle sowie südlich der Josefstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung des Bestandes sowie einer behutsamen Nachverdichtung unter Wahrung der für das Münsterland prägenden Bebauung geschaffen werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine noch unbebaute Grünfläche, welche aktuell als Pferdekoppel genutzt wird. Der Eigentümer plant für diese Flächen, dort mittel- bis langfristig eine Wohnbebauung umzusetzen. Da die Planung einerseits ein für sich stehendes Plankonzept bildet und andererseits noch nicht so weit fortgeschritten ist bzw. die Erschließung / Umsetzung noch einer vertraglichen Regelung bedarf, soll dieser Bereich in einem separaten Bebauungsplanverfahren behandelt werden. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan soll zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden. Im Geltungsbereich des Teilplanes A sollen allerdings schon planungsrechtliche Maßnahmen zur Erschließung des Teilplanes B vorbereitet bzw. gesichert werden.

Durch diese Vorgehensweise und aufgrund aktueller Gegebenheiten haben sich die wesentlichen Ziele des damaligen Aufstellungsbeschlusses mittlerweile geändert. Zudem kann nun mit den neuen Zielen die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Hierfür wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss am 02.12.2021 erforderlich, wobei der alte Aufstellungsbeschluss parallel aufgehoben wurde.

2. Konzeption des Vorhabens

Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die durch den vorhandenen Bestand definierte Siedlungsstruktur in großen Teilen zu sichern und zusätzlich Raum für eine dem Quartier und der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene städtebauliche Entwicklung zu schaffen, in dem das Nachverdichtungspotenzial des Planungsraumes i. S. einer verträglichen innerstädtischen Verdichtung nutzbar gemacht wird.

Die festzusetzende Art der baulichen Nutzung leitet sich dabei größtenteils aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Greven ab, dessen Darstellungen mit dem Bestand kongruent sind. So wird in einem verbindlichen Bauleitplan der deutlich überwiegende Teil des Planungsrau-

mes als „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das im südwestlichen Bereich gelegene Grundstück im Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße / Hochstraße soll als Mischgebiet i. S. des § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Maßstabgebend für die Definition zum Maß der baulichen Nutzung wird vorrangig die bestehende Wohnbebauung, die sich schwerpunktmäßig durch eine straßenbegleitende offene ein- bis zweigeschossige Bauweise mit gemessen an heutigen Anforderungen relativ großen Grundstücken auszeichnet (insbesondere im Bereich Josefstraße / Meerkuhle). Um einerseits eine Gebietsverträglichkeit zu gewährleisten, aber andererseits auch den Anspruch einer – aufgrund der innenstadtnahe Lage – gerechten Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu bewirken, wird maßgeblich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweigeschossige Bauweise mit Wohnen im Dachgeschoss geschaffen. In einzelnen Randbereichen wird aufgrund der Lage bzw. der bereits vorhandenen Nutzungen (z.B. entlang der Friedrich-Ebert-Straße) auch eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die festzusetzenden Grundflächenzahlen richten sich aufgrund der innenstadtnahen Lage und den Zielen des Bebauungsplanes an den Obergrenzen der Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für einzelne Planbereiche individuell festgesetzt. Im Bereich der Hochstraße wird die stadtbildprägende Straßenrandbebauung durch Festsetzung von Baulinien gesichert. Die hier vergleichsweise kleineren Grundstücke ermöglichen keine zusätzliche zweite Baureihe. Durch Festsetzung angemessen dimensionierter Baugrenzen werden aber die Möglichkeit einer effektiveren Ausnutzbarkeit (durch An- oder Neubau) der Grundstücke geschaffen.

Aufgrund der großen Grundstücke ergeben sich Nachverdichtungspotenziale für die Bebauung von Baulücken oder einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauung insbesondere im Bereich Josefstraße / Meerkuhle. In diesem Bereich ist ein großes Baufenster festgesetzt, welches hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen Flexibilität schafft.

Für die Erschließung der westlich angrenzenden Grünfläche, welche sich im Geltungsbereich des Teilplanes B befinden wird, ist auf dem unbebauten Grundstück im zentralen Bereich der Meerkuhle keine überbaubare Grundstücksfläche, sondern eine private Grünfläche festgesetzt. Hier werden die Voraussetzungen für die Erschließung des südlich angrenzenden Blockinnenbereiches geschaffen.

Um eine zu dichte Bebauung und der damit verbundenen größeren Verkehrsbelastung zu vermeiden, wurden bereichsbezogen Obergrenzen für Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt dabei über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt dabei konsequenterweise über die Friedrich-Ebert-Straße, die Hochstraße, die Meerkuhle sowie die Josefstraße.

Ein weiteres Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist die Erschließung der zentralen Grünfläche im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Meerkuhle“ Teilplan B (siehe Anlass der Planung). Die verkehrliche Haupteerschließung dieses für Wohnzwecke anvisierten Bereiches soll über die Meerkuhle erschlossen werden. Darüber hinaus soll die technische Erschließung – insbesondere für die Entwässerung – auch über die Friedrich-Ebert-Straße erfolgen, welche in diesem Bebauungsplan mit dafür geeigneten Festsetzungen gesichert wird (Leitungsrecht).

Hinsichtlich gestalterischer Anforderungen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen insbesondere zur Gestaltung der Dachform. Diese Festsetzungen sind an den im Münsterland aus Historie ableitbaren Stilen orientiert, die geprägt sind von Satteldächern und Walmdächern.

3. Verfahrensart

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, die dem Flächenrecycling (Wiedernutzbarmachung von Flächen), der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall steht die Nachverdichtung dieses urbanen Quartiers im Vordergrund. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage unmittelbar angrenzend an das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, sind die planungsrechtlichen Maßnahmen als Maßnahmen der Innenentwicklung zu definieren. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wie insbesondere Flächengröße sind ebenfalls erfüllt.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Meerkuhle“ Teilplan A umfasst eine Größe von ca. 40.000 m². Die gem. § 13a (2) Satz 2 BauGB zu berücksichtigende Grundfläche beträgt ca. 14.900 m², sodass eine „Prüfung des Einzelfalls“ nach Vorgabe des BauGB nicht erforderlich ist.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches sowie der Größe der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete wird seitens der Stadt Greven trotzdem eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien durchgeführt, ob durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgehen (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ Teilplan A voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

4. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Kernstadt der Grevenener Siedlungsstruktur, nördlich der Innenstadt, unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich.

Die nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Friedrich-Ebert-Straße. Im nordwestlichen Bereich klammert der Geltungsbereich die straßenbegleitende Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße sowie die zentral im Blockinnenbereich befindliche Grünfläche aus. Wie oben aufgeführt, soll für diesen Bereich ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden. Im südlichen Bereich verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der rückwertigen Baureihe

der Hochstraße und die östliche Grenze bildet die Josefstraße. Intern wird das Gebiet durch die Hochstraße und die Meerkuhle erschlossen.

Die genaue Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Geltungsbereich, welcher auf dem Deckblatt dieser Begründung abgebildet ist.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1. Regionalplan

Durch die Planaufstellung werden die Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Meerkuhle“ Teilplan A befindet sich gemäß dem Regionalplan Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.06.2014 im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

5.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Greven stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Ausnahmen davon bilden einzelne Grundstücke, die zur Kardinal-von-Galen-Straße orientiert sind und als Mischgebiete bzw. als Kerngebiete dargestellt sind.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

5.3. Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst einen gewachsenen heterogenen Siedlungsbereich im Stadtgebiet, für den kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird folglich unter Anwendung des § 34 BauGB gesteuert.

6. Bestandssituation

6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maßgeblich durch Wohnbebauung mit dem Schwerpunkt der Einzelhausbebauung geprägt. Vereinzelt befinden sich Mehrfamilienhäuser (z.B. entlang der Friedrich-Ebert-Straße oder Josefstraße) sowie Reihenhäuser (an der Meerkuhle) innerhalb des Plangebietes.

Während die Grundstücke entlang der Hochstraße durch eine erhaltenswerte grenzständige Bebauung mit typischen Grundstücksgrößen um ca. 450 m² (in Teilen aber auch deutlich kleiner) in Erscheinung treten, weisen die Grundstücke zwischen der Meerkuhle und der Josefstraße aufgrund der tiefen Grundstückszuschnitte ein großes Potential zur Nachverdichtung auf.

6.2. Außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Siedlungskörpers der Stadt Greven. Umgeben ist das Plangebiet zu großen Teilen von Wohnbebauung. Südlich grenzt der Hauptgeschäftsbereich Innenstadt an das Plangebiet an. Südwestlich befindet sich das Kulturzentrum GBS, welches maßgeblich aus dem Ballenlager, der Kulturschmiede, dem Kesselhaus und der Karderie besteht.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Bebauung werden als Nutzungsarten „Allgemeine Wohngebiete“ (WA 1 bis WA 4) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie im südlichen Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Für die im Plan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um an diesem Standort die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer der Nachbarschaft entsprechenden homogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu sichern.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 BauNVO zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Für Tankstellen sowie für Anlagen für Verwaltungen besteht – wie auch in den festgesetzten Wohngebieten – in dieser Lage kein Bedarf, zudem wäre insbesondere für Tankstellen die Verkehrsabwicklung sehr schwierig und voraussichtlich mit Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft verbunden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet erscheint.

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes unzulässig. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, grenzt aber unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an. Durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich, könnte der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in der Funktion des Hauptgeschäftszentrums beeinträchtigt werden. Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten entspricht dem Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven (Junker + Kruse; 2018).

Um eine Beeinträchtigung zu vermeiden werden in dem festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind hingegen weiterhin zuzulassen, wodurch der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion geschützt und gleichzeitig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten – u.a. im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung – entlang der Friedrich-Ebert-Straße zulässig sind. Dabei bleibt die Gebietstypik des Mischgebietes gewahrt und gleichzeitig wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt.

Gemäß der Sortimentsliste des „Stadtentwicklungskonzepts Sachlicher Teilplan Einzelhandel, Einzelhandelskonzept – Fortschreibung (April 2018) sind folgende Sortimente als zentrenrelevant einzustufen:

- Angler-, Jagdartikel und Waffen
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- Bekleidung (ohne Arbeitskleidung)
- Bücher
- medizinische und orthopädische Artikel
- Elektrokleingeräte
- Musikinstrumente und Zubehör
- Elektronik und Multimedia

- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Glaswaren, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren
- Reitsportbekleidung und -schuhe
- Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/Wolle
- Schuhe (ohne Arbeitsschuhe)
- Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe
- Spielwaren
- Hobbyartikel
- Sportartikel
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Kinderwagen
- Uhren/Schmuck
- Wohndekorationsartikel

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten - im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da weite Teile des Mischgebietes heute und auch durch die zukünftige Planung durch Wohnnutzungen geprägt sind. Der Bebauungsplan folgt u.a. dem Ziel der Sicherung und Bereitstellung von innenstadtnahem Wohnraum. Eine Vereinbarkeit der vorhandenen und ggf. geplanten Nutzungen in diesem Mischgebiet mit Vergnügungsstätten ist nicht gegeben. Zudem widerspricht die unmittelbare Nähe der angrenzenden Wohngebiete einer Vergnügungsstäттennutzung.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der Bauweise, der Gebäudehöhen sowie der Grundflächenzahl.

7.2.1. Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Kombination mit maximalen Bauhöhen umgesetzt.

Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse richtet sich in den jeweiligen Baugebieten nach der aktuellen Bestandssituation. Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen entlang der Friedrich-Ebert-Straße aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der vorhandenen Baustrukturen bis zu drei Vollgeschosse zulässig sein. Im übrigen Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Entsprechend der Anzahl an Vollgeschossen wird baugebietsbezogen zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen ist bei einer zweigeschossigen Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m zulässig. Für die dreigeschossige Bebauung im südlichen Planbereich (Mischgebiet) ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m städtebaulich angemessen. Die Gebäude entlang des privaten Erschließungsstiches an der Meerkuhle – zwischen Hochstraße und Kardinal-von-Galen-Straße - wurden im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme umgesetzt. Hier beträgt die maximale Gebäudehöhe maximal 10 m, sodass sich die Wohnbebauung harmonisch in die nördlich und südlich angrenzende Bebauung geringfügig unterordnet und sich somit gleichzeitig städtebaulich harmonisch einfügt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe ist jeweils die Höhenlage der bereits fertig ausgebauten, zur Erschließung dienende, Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche maßgebend. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangabe (durch Kanaldeckelhöhen) in Meter über Normalnull (NN) zu ermitteln. Die Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen für die jeweiligen Baugebiete die Sicherung des baulichen Bestands und lassen gleichzeitig eine angemessene und verträgliche Nachverdichtung hinsichtlich Anordnung, Lage und Kubatur der Gebäude zu.

7.2.2. Grundflächenzahl

Die Steuerung der Bebauungsdichte erfolgt insbesondere über die Grundflächenzahl (GRZ).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Meerkuhle“ Teilplan A werden in den allgemeinen Wohngebieten - unter Berücksichtigung einer angemessenen Nachverdichtung - eine Grundflächenzahl von 0,4 und im Mischgebiet von 0,6 festgesetzt. Damit orientieren sich die Grundflächenzahlen baugebietsbezogen an den Obergrenzen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO.

Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich dieses historisch gewachsenen Quartiers befinden sich teilweise sehr kleinflächige Grundstücke (z.B. entlang der Hochstraße), welche zur damaligen Zeit fast maximal bebaut wurden. Diese für das Gebiet identitätsstiftende Baustruktur soll durch den Bebauungsplan gesichert werden, sodass eine Überschreitung der Grundflächenzahl für diese Gebäude festgesetzt wird.

Eine Überschreitung der o.g. festgesetzten Grundflächenzahlen kann bis zum bisher genehmigten Zustand hinaus ausnahmsweise zugelassen werden, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Grundflächenzahl bestand.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vergleichsweise klein dimensioniert. Um die Zielsetzung einer behutsamen Nachverdichtung gerecht zu werden, wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

7.2.3. Flächen für Stellplätze, (Tief-) Garagen und Nebenanlagen

Die allgemeinen Wohngebiete sowie das festgesetzte Mischgebiet sind über Jahrzehnte gewachsen, sodass offene Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entstanden sind. Diese Prägung soll beibehalten werden, sodass es aufgrund verhältnismäßig kleinteiliger Grundstücksflächen bzw. Grundstücksaufteilungen und der stadtnahen Lage weiterhin möglich ist, den ruhenden Verkehr oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen bzw. zu errichten.

Diese Regelung gilt hingegen nicht für Garagen, welche aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Somit soll eine intensive Bebauung der noch freien Gartenbereiche und somit Reduzierung der zugänglichen Fläche vermieden werden.

Um die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit bzw. für die anderweitige gem. Punkt 7.1 zulässigen Nutzungen nachweisen zu können, wird innerhalb des Plangebietes ggf. die Errichtung von unterirdischen Tiefgaragen erforderlich. Diese dürfen auch über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen. Sofern sie nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind sie mit mindestens 0,5m Boden zu überdecken.

Die Baugebiete sind nahezu vollständig bebaut und der ruhende Verkehr ist geregelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist dementsprechend eine Beeinträchtigung durch zusätzlichen entstehenden Verkehr nicht zu erwarten.

7.3. Bauweise

Für die allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4 ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der städtischen Planung und orientiert sich an der Bauweise der vorhandenen Bebauung. Damit wird die Errichtung von mehreren Solitärbaukörpern erreicht und eine massive, hier unerwünschte Blockbildung wird vermieden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 sowie im festgesetzten Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche die örtliche Situation der vorhandenen Grenzbebauung berücksichtigt. Da diese Baugebiete über Jahrzehnte entstanden sind, soll der Gebäudebestand durch einen möglichen Grenzanbau gesichert werden.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die trotz gewünschter Verdichtung eine gewollte städtebauliche Struktur sowie eine Schaffung privater Gartenflächen gewährleisten soll. Die Baufenstertiefen sind je nach Baugebietsart unterschiedlich bemessen. Sie erlauben übliche Haustiefen und den Bestandgebäuden individuelle Anordnungsspielräume für gegebenenfalls notwendige An- oder Erweiterungsbauten. Durch Zonierung des Plangebietes mithilfe der Baugrenzen in stadträumlich angepasster Bautiefe gelingt es, die gewollte Ordnung im Quartier auszudrücken.

Im Bereich zwischen der Meerkuhle und der Josefstraße (WA 4) wird hingegen ein großes Baufenster festgesetzt. Die bestehenden baulichen Strukturen sowie die Zielsetzung einer behutsamen Nachverdichtung lassen eine differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen nicht zu. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten ist eine städtebauliche Grundordnung trotzdem sichergestellt.

Die kleinteilige grenzständige Wohnbebauung entlang der Hochstraße (WA 2), welche für das Gebiet städtebaulich prägend ist, soll durch Festsetzung einer Baulinie sichergestellt werden. Die Baulinie darf in einer Tiefe von maximal 1 m ausnahmsweise unterschritten werden, sofern die Länge der Unterschreitung maximal 30 Prozent der Gesamt-Fassadenlänge beträgt. Durch diese Unterschreitungsmöglichkeit wird den Eigentümern ein geringfügiger Gestaltungsspielraum zugesprochen und gleichzeitig die grenzständige Bebauung in diesem Bereich sichergestellt.

Die Anordnung und der Verlauf der Baugrenzen verfolgen den Gedanken der städtebaulich gewollten Anordnung der Baukörper und sichern trotz der gewünschten urbanen Dichte ein angemessenes Verhältnis von bebauter Fläche und unbebauter Fläche.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind bis maximal 3m innerhalb des Plangebietes für untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhaus) städtebaulich vertretbar und ausnahmsweise zulässig.

7.5. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Plangebiet wird in allen Baugebieten die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude bezüglich der Lage, den Grundstücksgößen und der vorhandenen Bebauungsstruktur festgelegt. Diese Festsetzung soll eine städtebaulich nicht gewollte überdimensionierte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern.

Entsprechend zu der Festlegung zur Anzahl der Vollgeschosse und maximalen Gebäudehöhen sollen entlang der Friedrich-Ebert-Straße Gebäude (WA 1) eine vergleichsweise höhere Anzahl an Wohneinheiten (8 WE pro Gebäude) realisiert werden. Diese Maßgabe entspricht der vorhandenen Struktur sowie dem Ziel, in der Nähe zur Innenstadt eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Entlang der Hochstraße (WA 2) soll die kleinteilige Bebauung gesichert werden, sodass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sollen maximal 4 bzw. 6 Wohneinheiten zugelassen werden. Diese Anzahl entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und ermöglicht eine dem Umfeld entsprechend angemessene Nachverdichtung.

7.6. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme der Erschließungen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Für die textliche Festsetzung wird der Begriff „Schottergärten“ verwendet, da dieser in der Literatur eine entsprechende Definition findet. Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.

7.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung mit „Leitungsrecht zu belastende Fläche“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Planungsrechtlich sollen somit im südwestlichen Bereich die Voraussetzungen für die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des geplanten Teilplanes B an die Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden.

Aufgrund der Geländetopografie ist der als Leitungsrecht zu belastende Bereich für die Entwässerung des zukünftigen Plangebietes optimal. So kann ohne technischen Aufwand (z.B. Pumpsystem) die Entwässerung erfolgen.

7.8. Private Grünfläche

Im zentralen Bereich der Meerkuhle – zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 – ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient dem angrenzenden Eigentümer als Gartenfläche und soll nicht wohnbaulich genutzt werden. Perspektivisch könnte in diesem Bereich die verkehrliche Haupterschließung des Teilplans B erfolgen (siehe Kapitel 2).

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vollständig hergestellt und erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße, die Josefstraße, die Meerkuhle sowie die Hochstraße. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

8.2. Entwässerung

Es gelten die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Greven.

8.3. Ruhender Verkehr

Die privaten und notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können in Bebauungsplänen aufgeführt werden. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen gewährleisten, um das angestrebte, gestalterisch Verbindende bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben sicherzustellen.

9.1. Dachgestaltung

Für die Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden grundsätzlich geneigte Dachformen mit einer Neigung von mindestens 30° festgesetzt. Dies führt zu einer geordneten, homogenen und markanten Erhaltung eines historisch gewachsenen und innenstadtnahen Straßenzuges. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Doppelhaushälfte bzw. je aneinandergereihtes Gebäude die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

9.2. Dachbegrünung

Die Flachdächer auf Nebenanlagen und Garagen sind zu 80% mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten, sofern diese Anlagen mit einer Dachneigung bis 10 ° realisiert werden sollen. Somit wird insbesondere ein Beitrag zur Optimierung des Mikroklimas, dem Erhalt der Artenvielfalt und der Regenwasserrückhaltung geleistet.

9.3. Fassadengestaltung

Die Vorschriften hinsichtlich der einheitlichen Fassadengestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen verfolgen das Ziel, ein harmonisches Erscheinungsbild des Wohngebietes zu erreichen und zumindest bei zusammengehörigen Häusern das verbindende Element zu sichern.

9.4. Werbeanlagen

Die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen zielt darauf ab, ein geordnetes harmonisches Erscheinungsbild im Mischgebiet zu erzielen und somit eine städtebaulich geordnete Situation zu erhalten.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von 2,5 m² zulässig. Je werbender Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an oder auf den Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten. Bewegliche Lichtwerbeanlagen, beleuchtete Attika- bzw.- Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Das Mischgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kulturzentrum GBS, der Innenstadt und grenzt an bestehende Wohngebiete an. Die Gestaltung von Werbeanlagen sollte dementsprechend nicht zu aufdringlich, städtebaulich standortgerecht und angemessen reglementiert werden, sodass Werbeanlagen nicht im Vordergrund der eigentlichen Nutzung stehen.

9.5. Vorgärten

Die Zunahme versiegelter Flächen im privaten und im öffentlichen Raum erhöht nicht nur die Überschwemmungsgefahren, sondern schadet auch dem Artenreichtum und beschleunigt das Insektensterben. Sie wirkt sich zudem negativ auf das Mikroklima aus, in dem Steinflächen, besonders an heißen, trockenen Sommertagen, zu weiteren Temperaturerhöhungen im urbanen Raum führen.

Neben dem erweiterten Angebot von artenreichen, extensiv genutzten Grünflächen im öffentlichen Bereich und dem Erhalt von Freiflächen als Versickerungsoptionen im Siedlungsbereich, besteht hierzu auch ein großes Potential auf den Baugrundstücken. Neben klimatischen und ökologischen Nachteilen stellen diese auch eine Beeinträchtigung des Stadtbildes dar, da diese Flächen, in denen Steine flächige Verwendung finden und das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, auf den Betrachter häufig monoton und steril wirken.

Aus diesem Grund sind – mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sowie des festgesetzten Mischgebietes - die mit einem Abstand von 3 m parallel an die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen zu mindestens 50% zu begrünen oder zu bepflanzen.

Diese Vorgartenflächen sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, etc.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen unzulässig.

Im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt diese Regelung nicht, da aufgrund der grenzständigen Bebauung sowie der Festsetzung von Baulinien zur Hochstraße (WA 2) keine Vorgartengestaltung möglich ist.

10. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

10.1. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, somit ist die formale Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Trotzdem werden im Rahmen des gesamten Planverfahrens die einzelnen Umweltbelange im Detail beleuchtet und dargestellt.

Derzeitige Flächen sind zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine ökologisch wertvollen Flächen überplant. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Meerkuhle“ Teilplan A führt zu keinen gravierenden Veränderungen des bereits bebauten Gebietes. Die Neu-Inanspruchnahme von bebaubaren Flächen zu Wohn- bzw. Mischgebietszwecken erscheint zudem weitaus zweckmäßiger als die Ausweisung von Wohnbauland auf Grünlandflächen im Ortsrandbereich. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen nicht vor.

10.2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

10.2.1. Bodenschutz

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 "Meerkuhle" Teilplan A dient der städtebaulichen Optimierung innenstadtnaher Wohn- bzw. Mischgebiete. Durch diese Optimierung des Plangebietes wird ein Beitrag zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Verbindung mit kostensparendem Bauen für unterschiedliche Ansprüche geleistet. Somit müssen keine „neuen“ Flächen für die Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, sodass ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

10.2.2. Klimaschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben ihre Grundstücke im Sinne der baulichen Nutzung zu optimieren. Durch die Veränderung der baulichen Nutzung ergibt sich so die Möglichkeit neue den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz entsprechende Gebäude zu errichten oder dahingehend zu verändern bzw. zu erweitern.

Durch die Renovierung, Modernisierung und der Möglichkeit der Nachverdichtung entstehen neue den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz entsprechende Gebäude. Auch führt diese Nachnutzung zur Nichtinanspruchnahme auch unter klimatischer Betrachtung wertvollen Grünlandflächen am Ortsrand.

10.3. Artenschutz

Für das Plangebiet liegen – nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) –

keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Zeitpunkt von Baumfällungen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu legen. Falls Bäume mit Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Durchmesser ≥ 50 cm) vorhanden sind, ist vor den Fällarbeiten ein Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Falls Gebäude abgerissen werden, ist vor dem Abriss eine Prüfung auf Vorkommen planungsrelevanter Nester von Brutvögeln und Fledermausquartieren erforderlich. Auf die laufende Praxis im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird Bezug genommen.

Spätestens 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind alle Bauvorhaben artenschutzrechtlich zu prüfen und aussagekräftige Unterlagen im Genehmigungsverfahren beizubringen.

10.4. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Greven in der aktuellen Fassung.

10.5. Immissionsschutz

Angesichts der im Plangebiet bereits vorhandenen bzw. durch Nachverdichtung geplanten Wohnbebauung sowie der auf den angrenzenden Straßen vorhandenen Verkehrsmengen sind nach dem aktuellen Erkenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

10.6. Hochwasserschutz

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

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. HQextrem 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.

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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Meerkuhle“ Teilplan A entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

11. Sonstige Belange

11.1. Denkmalpflege und Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler bekannt. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich die Denkmäler Friedrich-Ebert-Straße 3-5 (ehemalige Grevenener Baumwollspinnerei) und Friedrich-Ebert-Straße 45 (kleines Fachwerkgebäude).

Aufgrund der Zielsetzung dieser Bebauungsplanaufstellung (behutsame Nachverdichtung und Sicherung des baulichen Bestands) sind keine Auswirkungen auf die Denkmäler zu erwarten.

Zur präventiven Sicherung möglicher denkmalrechtlich relevanter Bodenfunde enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

11.2. Grundstücksbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23.1 „Meerkuhle“ Teilplan A erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

11.3. Flächenbilanz

Mit den zeichnerisch dargestellten Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächenbilanz		
	in m ²	in %
Größe Geltungsbereich	39.951	100 %
Allgemeines Wohngebiet	32.684	81,81 %
Mischgebiet	1.693	4,24 %
Private Grünfläche	436	1,09 %
Verkehrsflächen	5.138	12,86 %

Greven, den 29.03.2023

Stadt Greven,
Der Bürgermeister