

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

11.04.2023 12:32

81/2023

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	20.04.2023						
Rat	26.04.2023						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“

hier:

- I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- II. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB
- III. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden sind.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Einwendung 1: [REDACTED] vom 14.03.2023	
Stellungnahme:	Abwägung:
Das Grundstück an der [REDACTED] grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an und wird derzeit gewerblich (Zimmererhandwerk) und zu Wohnzwecken genutzt. Die im Geltungsbereich geplante Nutzung umfasst im nördlichen Teil vor allem Stellplätze. Deshalb befürchten wir starke Ein-	Die Bedenken hinsichtlich starker Einschränkungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen werden zurückgewiesen. Das Plangebiet wird über zwei Anbindungen leistungsfähig an die Gutenbergstraße angeschlossen. Die südliche Anbindung dient vorrangig der Erschließung der Baufelder B und C, während die Stellplatzanlage, die für das Baufeld A vorgesehen ist, über die nördliche

schränkungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen in der Nähe unseres Grundstücks an der [REDACTED]. Verständlicherweise wird für die Planung ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt, in dem die Möglichkeit der Umnutzung der Fläche des Geltungsbereichs anhand der (zu erwartenden) Belastung des Areals geprüft wird. Andererseits ist es irritierend, dass nicht überprüft wird welche Einwirkung bspw. durch eine stärkere Verkehrsbelastung auf bereits bestehenden Nutzungen entsteht. Deshalb regen wir an dies nachzuholen, damit Sie aus der Planung entstehende Konflikte durch eine Abänderung der Planung lösen können.

Anbindung befahren wird. Die neuen Verkehre im Plangebiet werden somit gleichmäßig auf die beiden Kreuzungen verteilt, so dass nur ein Teil des Verkehrs das genannte Grundstück passiert. Das Plangebiet und die umliegenden Bereiche nördlich der Nordwalder Straße sind über die Kreuzung Gutenbergsstraße / Nordwalder Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Landesbetrieb Straßen.NRW wurde als zuständiger Straßenbaulastträger am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes vorgetragen. Das Gebiet ist im nördlichen Verlauf für den Fuß- und Radverkehr an die Emsdettener Straße angebunden. Es sind demnach keine Konflikte im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu erwarten.

Im Hinblick auf mögliche Schallemissionen, die im Bereich der Stellplatzanlage entstehen, bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass in den umliegenden Bereichen die Immissionsrichtwerte für gewerbliche Nutzungen/Betriebsleiterwohnhäuser annähernd erreicht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

II. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Es wird festgestellt, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben haben.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

1. Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	
Stellungnahme:	Abwägung:
Das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Hinweise	

<p>1. Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen</p> <p>2. Der Themenbereich Altlasten wurden vom Dez. 54.2 nicht bewertet. Hierfür ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.</p>	<p>Der Anregung, Festsetzungen zur Dacheindeckungen aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung enthalten, dass mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die übrigen Flächen werden voraussichtlich für Dachaufbauten, Terrassen o.ä. vorgesehen. Weitere Regelungen erübrigen sich demnach.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Anregung, Festsetzungen zur Dacheindeckungen aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>2. Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region West</p>	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstimmungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt angrenzend zur DB Grundstücksgrenze.</p> <p>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Fun-</p>	<p>Abwägung:</p> <p>Der Hinweis, dass vorbehaltlich der genannten Auflagen keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise, in Bezug auf den Schallemissionsschutz gegenüber Bahnlärm, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

kenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird.

Die aus dem Bebauungsplan heraus resultierenden Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig -ca. 10 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB AG, DB Immobilien (Email: db.immobilien.kabelanfragen@deutschebahn.com) zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Die **Hinweise** in Bezug auf die baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen werden zur Kenntnis genommen und insofern berücksichtigt, als dass Abstandsflächen gem. § 6 (2) Satz 2 BauO NRW auf öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Bahnflächen, liegen dürfen.

Die **Hinweise** werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Bahnflächen werden weder unter- noch überbaut und die Bahnflächen werden durch den Bebauungsplan nicht überplant.

Die **Hinweise** zu vorhandenen Stützbereichen und Leitungen im Grenzbereich werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB Konzernrichtlinie 997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeeignetem Prelldraht zu versehen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die **Hinweise** zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise** zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen werden zur Kenntnis genommen.

Eine entsprechende Festsetzung, dass das Plangebiet entlang der westlichen Grenzen zu den Bahnanlagen (Flurstücke 900 und 926, Flur 7, Gemarkung Greven) dauerhaft durch einen, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun einzufrieden ist, ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die **Hinweise** zur Bauausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise** zur Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Grundsätzlich heißt es bei Oberleitung / Oberleitungsanlagen:

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Standfestigkeit, der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bauantrages angrenzenden Oberleitungsmasten, darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Die **Hinweise** zur Oberleitungsanlage werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise** zum Sicherheitsabstand zu unter Spannung stehenden Teilen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise** zur Standfestigkeit der Oberleitungsmasten werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Der **Hinweis** zur Unterschreitung der genannten Abstände wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise** zu den Mindestabständen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Der **Hinweis** auf die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung wird zur Kenntnis genommen und im Rah-

Im Gleisbereich: Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Bei Parallelage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z.B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand der DS 800.001 Anlage 11 zu entnehmen. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Grenzbereich im Geltungsbereich müssen uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden, da hier dringender Klärungsbedarf bei der Umsetzung der Baumaßnahme besteht. Die DB Netz AG sollte bei der weiteren Bauplanung mit eingebunden werden. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

men der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise** zur Freihaltung des Gleisbereichs werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise** zum Vorgehen bei Unterschreitung von Sicherheitsabständen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise** zur Einbindung der DB im Rahmen der Genehmigung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG -

Abwägung:

hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 20.3 "alte Bahnhofstraße - westlicher Teil" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der **Hinweis**, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die **Hinweise** zu bestehenden Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)**Stellungnahme:**

Aufgrund der Planung befürchten wir die Verdrängung von gewerblicher Nutzung in der Umgebung, welche über eine die Wohnnutzung nicht wesentliche Störung hinausgeht.

Abwägung:

Die **Bedenken** hinsichtlich einer Wohnnutzung im Plangebiet und möglicher Verdrängungsprozesse werden zurückgewiesen. Um die bauliche Entwicklung im Plangebiet und im näheren Umfeld zu steuern, hat die Stadt Greven eine städtebauliche Rahmenplanung für die nördlich und südlich an die Nordwalder Straße angrenzenden Grundstücke zwischen Bahnunterführung und Emsbrücke beschlossen. Ziel der Rahmenplanung ist es, den Bereich zwischen den beiden Stadtteilen durch eine Neuordnung der Bebauung und eine Nutzungsmischung aus nicht störendem Gewerbe, Verwaltung, Büro, Dienstleistungen und Wohnen aufzuwerten. Darüber hinaus soll dem anhaltenden Bedarf nach Wohnraum in Greven auf dem Wege der Innenentwicklung entsprochen werden. Die Rahmenplanung ist gem. § 1 (6) Nr. 11

Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gewerbelärm bei heranrückender Wohnbebauung (Stand 02/2021) des MULNV NRW weisen jedoch darauf hin, dass sich eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung nur in Situationen eignet, in denen der Lärm einseitig auf schutzbedürftige Nutzungen einwirkt. Darüber hinaus zeichnen sich solche Grundrisse als wenig flächeneffizient aus. Nicht öffentbare Fenster sind nur anwendbar, wenn ein weiteres konventionelles Fenster an der Lärm abgewandten Gebäudeseite vorhanden ist.

Eine ähnliche Problemstellung wie im Bau-
feld A ist auch für die Baufelder B und C nicht auszuschließen, vor allem, wenn es keine (nachzuweisende) Schutzwirkung durch vorgelagerte Baukörper gibt.

Wenn es eine geeignete Lösung darstellt, regen wir auch wegen möglicher immissionsbezogener Konflikte an, in allen Baufeldern - aber insbesondere im Bau-
feld A - entspre-

BauGB im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung als von der Stadt Greven beschlossene sonstige städtebauliche Planung zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen aus den im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld befindlichen Betrieben ergab, dass die Entwicklung von schutzbedürftigen Nutzungen in Form eines Urbanen Gebietes mit Einschränkungen möglich ist. Die Betriebe verfügen weiterhin über Bestandsschutz. Eine Verdrängung findet somit nicht statt.

Um darüber hinaus ein ergänzendes Angebot an gewerblichen Bauflächen in Greven zur Verfügung zu stellen, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ derzeit in Aufstellung. Ca. 600 m nördlich des Plangebietes werden 3,6 ha Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet.

Der **Hinweis** zu der Handlungsempfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die genannte Handlungsempfehlung TA Lärm-konforme Lösungen zum Schutz vor Gewerbelärm betrachtet und daher z.B. Schallschutzfenster zum Schutz vor Verkehrslärm in diesem Zusammenhang außer Betracht lässt. Die Einwirkung durch Gewerbelärm erfolgt jedoch einseitig.

Weiter führt die Handlungsempfehlung jedoch aus, dass typische Lösungen z.B. lärmoptimierte Gestaltung der Wohnungsgrundrisse oder Stellung der Gebäude erst bei der konkreten Vorhabenzulassung im Genehmigungsverfahren getroffen werden können. Eine Nachweisführung über die kombinierte Wirkung verschiedener Schallschutzmaßnahmen und die entsprechende Einhaltung des Schallimmissionsschutzes für die zukünftige Wohnnutzung im Plangebiet ist demnach im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Der **Anregung**, einen Mindestanteil für gewerbliche Nutzungen vorzusehen, wird nicht gefolgt, um ausreichend Flexibilität für die Umsetzung der Planung zu erhalten. Unab-

chend § 6a Abs. 4 Nr. 4 festzulegen, dass ein hoher Anteil der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Über das immissionsbezogene Konfliktpotenzial hinaus befürchten wir Problemstellungen, die sich aus der Verkehrsbelastung in der Gutenbergstraße ergeben werden. Bereits jetzt ist die Gutenbergstraße stark frequentiert, auch mit hohem Anteil von Schwerverkehr im Zusammenhang mit der dort vorliegenden gewerblichen Nutzung. Wir regen deshalb an, ein entsprechendes Verkehrsgutachten zur Planung zu erstellen und aufgrund der daraus gewonnenen Erkenntnisse Anpassungen an der Planung vorzunehmen.

hängig davon ist im Rahmen der Umsetzung der Planung eine Entwicklung von gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Gebäudeteilen vor dem Hintergrund der Festsetzung als urbanes Gebiet grundsätzlich zulässig, sollte dies aus Gründen des Schallschutzes, der konkreten Nachfrage o.ä. erforderlich werden. Es besteht jedoch kein städtebauliches Erfordernis für weitere Restriktionen im Rahmen der Bauleitplanung.

Die **Bedenken** im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Erschließung werden zurückgewiesen.

Das Plangebiet wird über zwei Anbindungen leistungsfähig an die Gutenbergstraße angeschlossen. Die südliche Anbindung dient vorrangig der Erschließung der Baufelder B und C, während die Stellplatzanlage, die für das Baufeld A vorgesehen ist, über die nördliche Anbindung befahren wird. Die neuen Verkehre im Plangebiet werden somit gleichmäßig auf die beiden Kreuzungen verteilt.

Ein ausreichendes privates Stellplatzangebot wird in Form von Tiefgaragen und ebenerdigen Stellplätzen bereitgestellt. Die endgültige Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich im Rahmen der Genehmigung nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW). Ergänzend werden 17 öffentliche Stellplätze errichtet.

Das Plangebiet und die umliegenden Bereiche nördlich der Nordwalder Straße sind über die Kreuzung Gutenbergstraße / Nordwalder Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Landesbetrieb Straßen.NRW wurde als zuständiger Straßenbaulastträger am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes vorgetragen.

Das Gebiet ist im nördlichen Verlauf für den Fuß- und Radverkehr an die Emsdettener Straße angebunden.

Es sind demnach keine Konflikte im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu erwarten.

Der **Anregung**, ein Verkehrsgutachten zu erstellen, wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken hinsichtlich einer Wohnnutzung im Plangebiet und möglicher Verdrängungsprozesse werden zurückgewiesen.

Der Anregung, einen Mindestanteil für gewerbliche Nutzungen vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Die Bedenken im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Erschließung werden zurückgewiesen.

Der Anregung, ein Verkehrsgutachten zu erstellen, wird nicht gefolgt.

5. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster

Stellungnahme:

Grundsätzlich stehen wir der vorgelegten Planung und Ausweisung eines Urbanen Gebietes nicht ablehnend gegenüber, haben aber dennoch einige Bedenken. Fakt ist, dass durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes Wohnnutzungen in ein stark gewerblich geprägtes Umfeld hineingezogen werden. Wir weisen darauf hin, dass in der Gesamtsicht mit der aktuellen Bebauungsplanung 20.31 "Gutenbergstraße 2" eine durchaus beträchtliche Änderung der Nutzungsstrukturen planerisch vorbereitet wird.

Zukünftig werden die geplanten rund 120 Wohneinheiten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Nutzungsintensität der vorhandenen städtebaulichen Strukturen insbesondere auch zu einer Belebung der Verkehrswege führen, dass sich konkret in einem

Abwägung:

Die **Hinweise** hinsichtlich der Änderung der Nutzungsstruktur werden zur Kenntnis genommen.

Um die bauliche Entwicklung im Plangebiet und im näheren Umfeld zu steuern, hat die Stadt Greven eine städtebauliche Rahmenplanung für die nördlich und südlich an die Nordwalder Straße angrenzenden Grundstücke zwischen Bahnunterführung und Emsbrücke beschlossen. Ziel der Rahmenplanung ist es, den Bereich zwischen den beiden Stadtteilen durch eine Neuordnung der Bebauung und eine Nutzungsmischung aus nicht störendem Gewerbe, Verwaltung, Büro, Dienstleistungen und Wohnen aufzuwerten. Darüber hinaus soll dem anhaltenden Bedarf nach Wohnraum in Greven auf dem Wege der Innenentwicklung entsprochen werden. Die Rahmenplanung ist gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung als von der Stadt Greven beschlossene sonstige städtebauliche Planung zu berücksichtigen.

Die **Bedenken** im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Erschließung werden zurückgewiesen.

Das Plangebiet wird über zwei Anbindungen leistungsfähig an die Gutenbergstraße angeschlossen. Die südliche Anbindung dient vor-

möglichen zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und einem erhöhten Verkehrsaufkommen niederschlagen kann. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die geplanten Erschließungswege zu den Stellplätzen der Gebäude im Planareal möglichst konfliktarm und verträglich mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld ausgestaltet werden sollten.

Bereits aktuell erfolgt die Erschließung des Gewerbegebietes Gutenbergstraße über das "Nadelöhr" Gutenbergstraße. Auch die im Norden des Gewerbegebietes angesiedelten Unternehmen sowie die zukünftigen Nutzer, die aufgrund der Erweiterung des Gewerbegebietes im Rahmen des Bebauungsplans 20.4 "Gewerbegebiet Gutenbergstraße" zu erwarten sind, werden die Gutenbergstraße als Hauptverkehrsachse nutzen. Bezogen auf den Verkehr regen wir an, potenzielle Konflikte zu ermitteln und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, um diese zu verhindern.

Grundsätzlich fordern wir, dass die Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklungen im Quartier - konkret die wohnbauliche Entwicklung - nicht zu Lasten der bestehenden Gewerbebetriebe gehen dürfen. Die Betriebe dürfen weder in ihrem Bestand noch in ihren gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

rangig der Erschließung der Baufelder B und C, während die Stellplatzanlage, die für das Baufeld A vorgesehen ist, über die nördliche Anbindung befahren wird. Die neuen Verkehre im Plangebiet werden somit gleichmäßig auf die beiden Kreuzungen verteilt.

Ein ausreichendes privates Stellplatzangebot wird in Form von Tiefgaragen und ebenerdigen Stellplätzen bereitgestellt. Die endgültige Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich im Rahmen der Genehmigung nach der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW). Ergänzend werden 17 öffentliche Stellplätze errichtet.

Das Plangebiet und die umliegenden Bereiche nördlich der Nordwalder Straße sind über die Kreuzung Gutenbergstraße / Nordwalder Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Landesbetrieb Straßen.NRW wurde als zuständiger Straßenbaulastträger am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes vorgetragen.

Das Gebiet ist im nördlichen Verlauf für den Fuß- und Radverkehr an die Emsdettener Straße angebunden.

Es sind demnach keine Konflikte im Hinblick auf die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu erwarten.

Die **Bedenken** hinsichtlich einer Einschränkung der bestehenden Betriebe werden zurückgewiesen.

Die wohnbauliche Entwicklung berücksichtigt die Emissionen der bestehenden Betriebe, die weiterhin über Bestandsschutz verfügen. Die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmmissionen aus den im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld befindlichen Betrieben ergab, dass die Entwicklung von schutzbedürftigen Nutzungen in Form eines Urbanen Gebietes grundsätzlich möglich ist.

Die **Bedenken** hinsichtlich einer Einschränkung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten sind teilweise nachvollziehbar. Zukünftige Entwicklungen müssen die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet als solche berücksichtigen und im Rahmen zukünftiger Genehmigungen ggf. emissionsmindernde Maßnahmen oder Irrelevanznachweise erbringen. Wie oben bereits dargestellt, soll die vorliegende Bauleitplanung dazu beitragen, das bereits in der Rahmenplanung formulierte Ziel einer Aufwertung des Bereichs zwischen den beiden Stadtteilen zu erreichen. Außerdem dient die Planung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Greven. In Abwägung dieser Belange wird die Umsetzung des Planungsziels daher schwerer gewichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Bedenken werden zurückgewiesen.

6. Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität**Stellungnahme:**

Naturschutz und Landschaftspflege
Artenschutzrechtliche Belange
Im artenschutzrechtlichen Gutachten wird zum einen festgestellt, dass die Vorhabenfläche auf Grund ihrer Ausstattung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der besonders geschützten Vogelart Bluthänfling geeignet ist, eine tatsächliche Nutzung jedoch wegen störend wirkender Abbrucharbeiten ausgeschlossen werden könnte.
Auskunft erteilt Frau Holwitt, Tel.: 02551 69-1422

Immissionsschutz

Diesem Bauleitplanverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung (Nr. I05014621 vom 20.01.2022) des Ingenieurbüros normec uppenkamp beigelegt worden. In diesem werden die Emissionen ausgehend von dem Schienen- und Gewerbelärm dargestellt. Beim Gewerbelärm wurden verschiedene

Abwägung:

Die **Hinweise** zum Artenschutzgutachten werden zur Kenntnis genommen.

Die **Hinweise** zum Schallgutachten werden zur Kenntnis genommen.

Vorbelastungsquellen aufgeführt und untersucht.

Ich rege an zwei weitere Quellen in die Prognose aufzunehmen; den direkt an das Plangebiet angrenzenden Dachdecker Terbille (Gutenbergstr. 3) und den Fressnapf (Nordwalder Str. 7).

Auskunft erteilt Frau Kleemann, Tel.: 02551 69-1454

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Auf der o.g. Industrie- und Gewerbefläche befand sich das Betriebsgelände der Fa. Raiffeisen, welches komplett zurückgebaut wurde um die Fläche als Mischgebiet (Gewerbe/Wohnen) umzunutzen.

Die zuständige unter Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurde an dem Rückbau und den Bodenarbeiten und -sanierungen trotz Auffälligkeiten im Boden nicht beteiligt.

Gemäß Sanierungsdokumentation vom 24.02.2022 und dem Gutachten zur altlastentechnischen Situation vom 02.03.2023 durch die Geologik Wilbers&Oeder GmbH wurden nach dem vollständigen Abbruch der Gebäude inkl. Fundamente und Bodenplatten in Teilbereichen Boden auf Grund von Asbest- und Dachpappenstücken durch Auskoffe-

Der **Anregung**, die Schallprognose zu ergänzen, wird nicht gefolgt.

Die beiden genannten Quellen wurden geprüft, eine Überarbeitung des Gutachtens ist nicht erforderlich.

Der genannte Dachdeckerbetrieb ist heute nicht mehr an der Gutenbergstr. 3 ansässig. Gemäß der tatsächlichen Nutzung wurde der ansässige Sanitärbetrieb („B“ in Gutachten) in die Prognose eingestellt.

Das Gebäude der Fressnapf-Filiale wurde nicht berücksichtigt, da das Gebäude zum Zeitpunkt der Berichtserstellung nicht genutzt bzw. schalltechnisch irrelevant genutzt wurde. Die Eröffnung der Fressnapf-Filiale erfolgte im Anschluss an die Bearbeitung. Bei der Fressnapf-Filiale handelt es sich um eine spezielle Einzelhandelsnutzung. Der Betrieb erfolgt lediglich im Tageszeitraum, schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge werden lediglich durch das Parken von Pkw sowie durch gelegentliche Anlieferungen erzeugt. Aus schalltechnischer Sicht ist die Nutzung weiterhin vernachlässigbar, so dass sich an den Ergebnissen des Berichts nichts ändert.

Der **Hinweis** wird zur Kenntnis genommen.

Der **Hinweis** wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Ebene des Bebauungsplanes.

Die **Hinweise** zur Altlastensituation werden zur Kenntnis genommen.

zung saniert. Im Bereich des Bahndamms und unterhalb von Bäumen verblieben die mit PAK belasteten Bodenauffüllungen (Benzo(a)pyren 20,6 mg/kg). Darüber hinaus wurden Bauschuttuffüllungen auf Grund von geringer Tragfähigkeit im ehem. Hallenbereich entfernt. Der Gleisschotter im nördlichen Geländebereich (Flurstk. 1096) wurde im offener Bauweise belassen. Dieser ist nach Untersuchungen durch die Firma OWS (Greven) und Geologik mit PAK belastet (Benzo(a)pyren 1,3 mg/kg). Der Grenzwert für Wohngebiete gemäß novillierter BBodSchV (gültig ab 01.08.2023) von 1 mg/kg für den Einzelparameter Benzo(a)pyren wird jeweils überschritten. Im südlichen Bereich wurden die mit PAK-belasteten Tragschichtbereiche (Benzo(a)pyren 4,3 mg/kg) gemäß Gutachten vom 02.03.2023 entfernt. Eventuell verbliebene belastete Auffüllungen sollen im Zuge der Baumaßnahme ausgekoffert und entsprechend verwertet werden. Das Grundwasser wurde vor Ort in einer Tiefe zwischen 4,5 und 6,3 m u. GOK erbohrt, so dass der Wirkungspfad Boden-Grundwasser aufgrund der gegebene Belastungen nicht relevant ist.

Gesundes Wohnen ist nur dann gegeben, sofern der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen wird.

In der Begründung ist geschrieben, dass ein Sanierungsbedarf zur zukünftigen Wohnnutzung im Plangebiet derzeit weiter untersucht wird. Hierzu wurde das Gutachten vom 02.03.2023 der Fa. Geologik Wilbers&Oeder GmbH am 02.03.2023 per Mail der unteren Bodenschutzbehörde zugesendet, welches nicht Teil der vorliegenden Unterlagen für den Bebauungsplan ist.

Aufgrund des geplanten Aushubs der verbliebenen mit PAK belasteten Bodenbereiche bzw. deren Überdeckung im Zuge der Bauausführung kann auf weitere Voruntersuchungen verzichtet werden. Das Gutachten vom 02.03.2023 der Fa. Geologik Wilbers & Oeder GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die **Hinweise** zu den aktuellen gutachterlichen Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.

Der **Hinweis**, dass keine weiteren Voruntersuchungen gefordert werden, wird zur Kenntnis genommen.

<p>Die im Vorfeld der Umnutzung zu Wohnbauzwecken erforderlichen Sanierungsarbeiten sind zwingend vorab mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen und durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.</p> <p>Auskunft erteilt Herr Bocker, Tel.: 02551 69-1469</p>	<p>Die Hinweise zum weiteren Vorgehen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p>	
<p>Der Anregung, die Schallprognose zu ergänzen, wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>7. Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld</p>	
<p>Stellungnahme:</p>	<p>Abwägung:</p>
<p>Ziel des o. a. Bebauungsplanes ist es nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung eine ca. 0,94 ha große Fläche zwischen der Nordwalder Straße, der Gutenbergstraße und den Bahnanlagen einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zuzuführen. Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Landesstraße 555. Gemäß der Hochrechnung der Straßenverkehrszählung 2019 weist die Landestraße im betroffenen Streckenabschnitt eine Verkehrsbelastung von DTV = 9.104 Kfz/24h und SV = 753 Kfz/24h auf. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt die verkehrliche Erschließung der Bebauungsplanfläche an das übergeordnete Straßennetz über den Kreuzungspunkt Gutenbergstraße / Nordwalder Straße (L555). Entlang der L 555 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Die an die Landesstraße angrenzenden Bauvorhaben sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung und Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.</p> <p>Im Zusammenhang mit der im Immissionschutz-Gutachten aufgezeigten Verkehrs-lärmbelastung wird von hier vorsorglich dar-</p>	<p>Die Hinweise zur Verkehrsbelastung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Planung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Beleuchtung und Einfriedigung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis, dass keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht</p>

auf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Erweiterung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wird.	werden können, wird zur Kenntnis genommen.
---	--

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. Stadtwerke Greven GmbH**Stellungnahme:**

Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o. a. Vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung vor.

Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus. Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden. Wir werden die Prüfung der gewünschten Anschlusssituation auf Basis der gesetzlichen Vorschriften und im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit durchführen. Dazu gehören insbesondere die Vorschriften der §§ 17, 18 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) für den Strom- und Gasanschluss und die Vorgaben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV).

Bitte beachten Sie, dass vorhandene Versorgungsleitungen zu berücksichtigen sind.

Abwägung:

Die **Hinweise** zu zukünftigen Kapazitätserweiterungen werden zur Kenntnis genommen.

Der **Hinweis** wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Die **Hinweise** zum weiteren Vorgehen werden zur Kenntnis genommen.

Der **Hinweis** wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9. Vodafone	
Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-W.Dortmund@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unity-media trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Die Hinweise zu Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>



Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unity-media trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Die **Hinweise** zu Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unity-media trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

III. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 20.08.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“ gefasst (siehe Vorlage 05/2020 – 1. Ergänzung).

Inhalt der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, mit dem Neubau von drei Wohn- und Geschäftsgebäuden an zentraler Lage in Greven eine Nachnutzung des ehemaligen Raiffeisen-Standortes realisieren zu können. Mit der geplanten Neubebauung und dem Angebot an modernen zeitgemäßen Wohn- und Geschäftsräumen soll ein positiver Impuls für die Verbindungsachse zwischen den Stadtteilen links und rechts der Ems gesetzt werden.

Als Art der Baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO im gesamten Plangebiet festgesetzt. Geplant sind drei Baukörper, deren Stellung anhand von drei Baufeldern klar umrissen wird. Baukörper A verläuft entlang der Bahnlinie, Baukörper B liegt abgeschirmt im zentralen Plangebiet. Baukörper C orientiert sich am Verlauf der Verkehrsflächen und formuliert so die Raumkante zur Nordwalder Straße sowie zur Gutenbergstraße. Die Festsetzung von Baulinien im Bereich der Verkehrsfläche sowie zur Bahnlinie soll dies sicherstellen. Um der städtebaulichen Qualität an diesem Standort Sorge zu tragen, werden zusätzlich jeweils vier zwingende Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl

richtet sich aufgrund der innenstadtnahen Lage und den Zielen des Bebauungsplanes an den Obergrenzen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO.

Die Anbindung an die Gutenbergstraße erfolgt über eine neue Stichstraße, die direkt nördlich der geplanten Bebauung mit einer Wendeanlage abschließt. Hier befindet sich neben ebenerdigen öffentlichen Stellplätzen voraussichtlich auch die zukünftigen Tiefgaragenzufahrten. Darüber hinaus wird die weiter nördlich gelegene Anbindung an die Gutenbergstraße zur Erschließung der größeren keilförmigen Stellplatzanlage entlang der Bahn weiter genutzt.

Um eine zu dichte Bebauung und die damit verbundene größere Verkehrsbelastung zu vermeiden, wurden Obergrenzen für Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Darüber hinaus wurde im Zuge des städtebaulichen Vertrages die Errichtung von maximal 110 Wohneinheiten im gesamten Plangebiet mit dem Vorhabenträger vereinbart. Zudem sind gewerbliche Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoss des Baukörpers C, vorgesehen.

Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Die Innenhöfe öffnen sich in Richtung Norden und werden durch die geschlossene Bebauungskante weitestgehend von den umliegenden Verkehrswegen abgeschirmt. Aufgrund der angrenzenden Schienen- und Straßenverkehrsflächen sowie den umliegenden gewerblichen Nutzungen sind hohe Anforderungen an den Schallschutz zu stellen.

Das Bauleitplanverfahren – Beschlüsse und Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss	20.08.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 BauGB	13.01.2023 – 31.01.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	13.02.2023 – 17.03.2023
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	13.02.2023 – 17.03.2023
Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung - geplant	20.04.2023
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Greven - geplant	26.04.2023

Das Bauleitplanverfahren im Detail

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 20.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“ beschlossen (siehe Vorlage 05/2020 – 1. Ergänzung), sowie die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 02/2023 am 13.01.2023.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 02/2023 am 13.01.2023 ortsüblich bekannt gegeben und fand in der Zeit vom 13.01.2023 bis einschließlich 31.01.2023 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 03/2023 am 31.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 13.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 statt. Die Unterlagen lagen in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Greven, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausstraße 6, 48268 Greven, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen konnten während dieser Zeit auch auf dem Planungsportal der Stadt Greven unter www.o-sp.de/greven sowie über www.bauleitplanung.nrw.de eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Die Stellungnahmen konnten auch per E-Mail an stadtplanung@stadt-greven.de übermittelt werden.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben. Diese Stellungnahmen sind unter I. wörtlich wiedergegeben und seitens der Verwaltung mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.02.2023 durch Übermittlung der Planunterlagen unter Einsatz elektronischer Hilfsmittel. In diesem Schreiben wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, eine ihren Aufgabenbereich betreffende Stellungnahme bis zum 17.03.2023 abzugeben.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden. Diese Stellungnahmen sind unter II. wörtlich wiedergegeben und seitens der Verwaltung mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

Weitere Vorgehensweise

Der nächste Schritt auf dem Weg zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Satzungsbeschluss sowie dessen öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Greven.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wurde, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Änderungen:

Diese Vorlage wurde im Vergleich zu der Vorlage in der Fassung vom _____ in folgenden Punkten wesentlich geändert:

--

Produkt:

Produktnummer:

09 511 20

Produktbezeichnung:

Bauleitplanung

Zuständiger Fachbereich in der Verwaltung:

Fachbereich: 4 - Stadtentwicklung

Berichterstattung:

im Fachausschuss durch: Herrn Scheil

im HFWA / Rat durch: Herrn Scheil

Zur Kenntnisnahme an den

Beirat für Menschen mit Behinderungen: Ja

Seniorenbeirat: Ja

Anlage/n:

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Planzeichnung

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4 – Textliche Festsetzungen

Anlage 5 – Ausschnitte Planzeichnung

Anlage 6 – Berichtigung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 20.3

Anlage 7 – Immissionsschutz-Gutachten

Anlage 8 – Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I

Anlage 9 – Gutachten zur altlastentechnischen Situation, Gefährdung und Bodenmanagement bei geplanter Wohnbebauung

Anlage 10 – Gefährdungsabschätzung – Orientierende Bodenuntersuchungen im Bereich des Raiffeisengeländes

Anlage 11 – Gutachten zur Sanierungsdokumentation