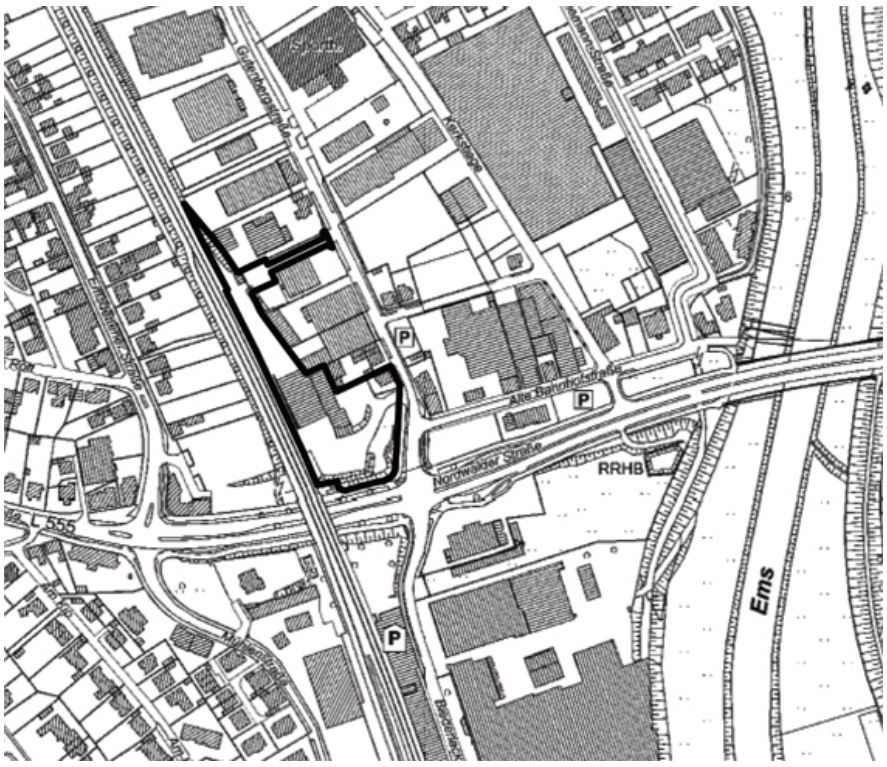
Bebauungsplan Nr. 20.3
„Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“

Begründung

Stadt Greven



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	**Städtebauliche Konzeption**	**7**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**8**
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	11
3.5	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.6	Bauliche Gestaltung	11
4	**Erschließung**	**12**
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**13**
5.1	Grüngestaltung	13
5.2	Biotop- und Artenschutz	13
5.3	Eingriffsregelung	14
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	14
5.5	Forstliche Belange	14
5.6	Belange des Klimaschutzes	15
5.7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB	15
6	**Ver- und Entsorgung**	**15**
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	15
6.2	Abwasserentsorgung	15
6.3	Abfallentsorgung	16
7	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**16**
8	**Immissionsschutz**	**17**
9	**Denkmalschutz**	**20**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 20.08.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“ gefasst. Das ca. 0,94 ha große Plangebiet befindet sich in Greven westlich der Ems. Es wird begrenzt durch:

– die Nordwalder Straße (L 555) im Süden,
– die Eisenbahnstrecke Münster – Rheine im Westen,
– Gewerbegrundstücke im Norden und
– Gewerbegrundstücke sowie die Gutenbergstraße im Osten.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“ ist die Absicht des Eigentümers, nach Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung eine ca. 0,94 ha große Fläche zwischen Nordwalder Straße, Gutenbergstraße und Bahnanlagen einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zuzuführen.

Die Agrargenossenschaft Raiffeisen Münster LAND eG hat ihren Betriebsstandort von der Nordwalder Straße in das Gewerbegebiet „Nien Esch“ verlagert. Durch diese Verlagerung werden die ehemaligen Lager- und Verwaltungsflächen an der Gutenbergstraße verfügbar.

Um die bauliche Entwicklung dieser Flächen 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.

Das Architekturbüro BOLLES+WILSON aus Münster hat im Auftrag des Eigentümers und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Bebauungskonzept für das Plangebiet entwickelt. In diesem Konzept ist die Errichtung von drei riegelförmigen Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen, die in Nord-Süd-Richtung auf dem Grundstück positioniert werden und sich am Verlauf der Bahnlinie und der Gutenbergstraße orientieren. Die Geschossigkeit der geplanten Gebäude orientiert sich mit vier Vollgeschossen und Staffelgesschoss an der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie („Emstor“).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes entsprechend des beschriebenen Planungsziels geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 0,94 ha große Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Greven links der Ems, unmittelbar östlich der Bahnstrecke Münster – Rheine/Emden und umfasste im Wesentlichen die Gebäudesubstanz des ehemaligen, z.T. abgebrannten Raiffeisenbetriebshofes mitsamt baulich verbundenem Büro- und Wohngebäude. Im östlichen Teilbereich bestand ein leerstehendes Wohnhaus. Der zentrale Bereich unmittelbar nördlich der ehemaligen Lagerhalle stellt sich als (teil)versiegelte Fläche dar. Der Gebäudeabriss ist zwischenzeitlich erfolgt und die Fläche wurde geräumt.
In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Nordwalder Straße und in östlicher Richtung durch die Gutenbergstraße bzw. daran anschließende gewerbliche Nutzungen begrenzt. In nördlicher Richtung läuft das Plangebiet keilförmig zu und ist durch eine Ruderalflora entlang der Gleise sowie einen Baum-Strauchbestand im Norden gekennzeichnet. In diesem Bereich besteht bereits eine zweite untergeordnete Anbindung an die Gutenbergstraße.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,94 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der beiden geplanten Straßen im Plangebiet die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Greven daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden in dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der wirksame Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die Ziele der Raumordnung stehen der Bauleitplanung somit entgegen, da die Ansiedlung von Wohnnutzungen im GIB ausgeschlossen ist.
Um von den verbindlichen Zielen der Raumordnung abzuweichen, wurde von der Bezirksregierung Münster ein Zielabweichungsverfahren gem. § 16 Landesplanungsgesetz NRW durchgeführt und am 13.12.2021 abgeschlossen.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft.
Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Münster (Stand August 2019) in der Nähe von Risikogewässern. Die Ems stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar. Sie verläuft ca. 300 m westlich zum Plangebiet. Entlang der Emsauen wurden zum Schutz des Siedlungskörpers bereits Hochwasserschutzwände errichtet.
Im Falle von Hochwasserereignissen mit hoher oder mittlerer Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) ist gem. den o.g. Kartenwerken von keiner Gefährdung für das Plangebiet auszugehen. Im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrtausendhochwasser) werden jedoch Teile des Plangebietes und umliegende Bereiche mit einer Tiefe von 0,0-0,5 m überflutet. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG bilden sich

bei extremem Starkregen in lokalen Senken im Plangebiet Einstauungen in einer Tiefe von bis zu 0,6 m.
Eine Anpassung an diese Hochwasser- und Starkregenereignisse ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz vorzusehen.

- **Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Greven stellt für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche „gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Bahntrasse wird nachrichtliche als „Bahnanlagen“ dargestellt und die Nordwalder Straße als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“. Direkt westlich der Bahn befinden sich „Wohnbauflächen“ und ein „Mischgebiet“. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

- **Sonstige städtebauliche Planungen gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB**

Um die bauliche Entwicklung des Gesamtbereichs Nordwalder Straße zu steuern, hat die Stadtverwaltung eine städtebauliche Rahmenplanung für die nördlich und südlich an die Nordwalder Straße angrenzenden Grundstücke zwischen Bahnunterführung und Emsbrücke erarbeitet. Das Plangebiet stellt die Verbindungsachse zwischen den Stadtteilen links der Ems und rechts der Ems dar, wird dieser Funktion aber, aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur, städtebaulich nicht gerecht.
Ziel der Rahmenplanung ist es, den Bereich durch eine klare Ordnung der Bebauung aufzuwerten und ihm durch eine Mischung aus nicht störendem Gewerbe, Verwaltung, Büro, Dienstleistungen und Wohnnutzungen ein neues Gefüge zu verleihen. Die Rahmenplanung ist gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung als von der Stadt Greven beschlossene sonstige städtebauliche Planung zu berücksichtigen.

- **Natura 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Emsaue“ (DE-3711-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 250 m. Dabei wird das Plangebiet durch eine bestehende Gewerbe- und Wohnnutzung

(u.a. Tankstelle, Schnellrestaurant, Waschanlage, Autowerkstatt) sowohl räumlich als auch visuell von dem FFH-Gebiet vollständig abgeschirmt.
Nach Angabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW umfasst das primäre Naturschutzziel die Erhaltung und Optimierung der vorhandenen naturnahen Emsabschnitte mit charakteristischem Auenrelief und den natürlichen Gewässerstrukturen. Im Gebiet vorkommende Arten, die entsprechend Anhang II der FFH-Richtlinie Erhaltungsziel sind umfassen Kammmolch, Bachneunauge, Bitterling, Groppe, Steinbeißer und Große Moosjungfer.
Der dem Plangebiet nächstgelegene Emsabschnitt verläuft in einem eingedeichten Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Westen (Jürgen-Hornemann-Straße) und der B 219 (Ibbenbürener Damm) im Osten. Darüber hinaus verbindet hier die Nordwalder Straße die beiden Teilbereiche der Stadt.
Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Nutzung (urbanes Gebiet) bisher maßgeblich gewerblich genutzter Flächen vorbereitet. Im Rahmen einer nachfolgenden gemischten Nutzung und aufgrund der räumlich-visuell deutlichen Trennung der Flächen bleiben die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes von der Planung offenkundig unberührt. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können daher ausgeschlossen werden.

- **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, mit dem Neubau von drei Wohn- und Geschäftsgebäuden an zentraler Lage in Greven eine Nachnutzung des mittlerweile aufgegebenen 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.
Geplant sind drei Baukörper mit jeweils vier Vollgeschossen und ergänzendem Staffelgeschoss, die sich an der bestehenden Topografie orientieren. 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 Anbindung an die Gutenbergstraße erfolgt über eine neue Stich-

straße, 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.
Geplant ist die Errichtung von ca. 110 Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen sowie mehreren Gewerbeeinheiten, insbesondere im Erdgeschoss des Baukörpers C. 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.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind entsprechend dem formulierten Planungsziel und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes* Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (sog. „Grevener Sortimentsliste”) nicht zulässig. So sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt Grevens und die wohnortnahe Versorgung vermieden werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind gezielt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln.

- Stadtentwicklungskonzept - Sachlicher Teilplan Einzelhandel - Einzelhandelskonzept, Junker und Kruse. Dortmund, April 2018

In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind die gem. § 6a (3) Nr. 1-2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig, da diese Nutzungen im Hinblick auf die Lage und Erschließungssituation des Plangebietes keine geeigneten

Nutzungen darstellen.
In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) Teilfläche C ist entlang der Gutenbergstraße gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig, um so zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Die Wohnnutzungen sind oberhalb des Erdgeschosses weiterhin zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für das urbane Gebiet mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist durch Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) bis zu 1,0 zulässig, um auch im Falle einer Grundstücksteilung die Errichtung der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind daher auch Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSt, GGa) hinzuzurechnen.
Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen z.B. in Hinblick auf eine Beeinträchtigung des Lokalklimas sind durch diese Festsetzungen nicht zu erwarten, da das Grundstück bislang einen hohen Versiegelungsgrad aufwies. Im Rahmen der Abrissmaßnahmen wurden die Flächen weitestgehend entsiegelt. Zudem ist im Bereich der Stellplatzanlagen, der Tiefgaragendächer und Dachflächen der Gebäude eine Begrünung vorgesehen. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. den Orientierungswerten für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 3,0 festgesetzt.

- **Geschossigkeit und Baukörperhöhen**

Im Plangebiet wird eine zwingend viergeschossige Bebauung festgesetzt. Zulässig ist darüber hinaus ein Staffelgeschoss oberhalb des vierten Vollgeschosses. Durch die zwingende Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das zugrunde liegende städtebauliche Konzept umgesetzt wird. Wesentlich sind hierbei die Ausbildung einer Raumkante um die umliegenden Verkehrswege zu fassen und die Abschirmung der Innenbereiche. Die Gebäude sollen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine homogene Einheit bilden.
Da das Gelände in Richtung Osten abfällt werden die geplanten Gebäudehöhen von Baukörper zu Baukörper abgestuft. Baukörper A weist eine Höhe von maximal 57,50 m über NHN auf, Baukörper B liegt bei maximal 56,00 m über NHN und Baukörper C bei 54,50 m

über NHN. In den Bereichen in denen Staffelgeschosse zulässig sind, ist die zulässige Baukörperhöhe jeweils 3,0 m höher als die übrigen Gebäudeteile.
Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Attika.
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Geländer, technische Aufbauten auf Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist allgemein zulässig, sofern die Gesamthöhe dieser Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreitet. So soll der Einsatz erneuerbarer Energien ermöglicht werden.
Die geplante Parkpalette soll über zwei Ebenen mit Dach verfügen. Aufgrund der Nähe zur Nachbargrenze und der damit einhergehenden Reduzierung der Abstandsflächen wird der Baukörper mit einer zwingenden Höhe von 49,2 m über NHN festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Baugrenzen ermöglichen in den straßenabgewandten Bereichen einen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung des Vorhabens. Entlang der Nordwalder Straße und der Gutenbergstraße werden Baulinien festgesetzt, um hier entlang der Hauptverkehrsachsen und im Kreuzungsbereich eine klare Raumkante zu formulieren. Parallel zu den Bahnanlagen wird im Bereich des Baufeldes A und der geplanten Parkpalette ebenfalls eine Baulinie festgesetzt.
Gem. § 6 (2) Satz 2 BauO NRW dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Wie durch die ständige Rechtsprechung bestätigt wird, sind auch Bahnflächen als öffentliche Verkehrsflächen zu bewerten (vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.02.2019 - 7 A 2206/17). Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in westliche Richtung werden für das Baufeld A und die Parkpalette somit auf den angrenzenden Schienenverkehrsflächen nachgewiesen.
Die überbaubare Fläche für die Parkpalette wird durch Baulinien in Verbindung mit Baugrenzen festgelegt. Die östliche Baulinie dient dazu die Entfernung der Parkpalette zur östlichen Grundstücksgrenze und somit die Unterschreitung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück in diesem Bereich verbindlich zu regeln, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße vermieden werden. Insgesamt sollen im Plangebiet maximal 110 Wohneinheiten entstehen. Dies wird über vertragliche Regelungen sichergestellt. Um im Rahmen der Umsetzung der Planung ausreichende Flexibilität in der Grundrissgestaltung und der Zuordnung zu den jeweiligen Gebäuden zu erhalten, werden folgende Obergrenzen je Gebäude festgesetzt:

- Baufeld A: maximal 70 Wohnungen je Gebäude
- Baufeld B: maximal 20 Wohnungen je Gebäude
- Baufeld C: maximal 40 Wohnungen je Gebäude

3.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zwischen den festgesetzten Bauflächen sowie im nördlichen Plangebiet sind in Anlehnung an das städtebauliche Konzept Flächen für Stellplätze festgesetzt, um hier gemeinschaftliche Stellplatzanlagen unterzubringen.

Um die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten und eine geordnete und hochwertige Gestaltung der Außenbereiche zu sichern, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Darüber hinaus sind in dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen wie Müllsammelplätze und Fahrradabstellplätze sind bevorzugt in die Hauptgebäude zu integrieren oder alternativ einzugrünen (s. Kap. 3.6). Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig.

3.6 Bauliche Gestaltung

Wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen wird festgesetzt, dass die Dächer als Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° auszuführen sind.

Um einer Schädigung des Stadtbildes durch eine Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken und diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen, werden entsprechende gestalterische

Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Werbeanlagen sind demnach nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem dürfen Werbeanlagen an Gebäuden eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und die Länge der Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Gebäudefrontlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis unterhalb der Fensterunterkante des zweiten Vollgeschosses zulässig. Ausgeschlossen sind freistehende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Laufschriften und wechselndem Licht, Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden, fluoreszierende Werbung und Wechselbildwerbung.
Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes des geplanten Quartiers sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) auszuführen. Unzulässig sind die Farben Anthrazit und Schwarz. Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 30 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.
Das Plangebiet ist 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.
Freistehende Nebenanlagen und (Fahrrad-)Stellplätze sind durch Hecken einzufrieden oder durch Kletterpflanzen zu bepflanzen, um zur Grüngestaltung der Freiflächen beizutragen.

4 Erschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Kreuzungspunkt Gutenbergstraße / Nordwalder Straße (L555). Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Anbindungen an die Gutenbergstraße. Die nördliche bestehende Zuwegung erschließt die private Stellplatzanlage im nördlichen Plangebiet. Hier sind 61 Stellplätze vorgesehen, weitere 18 Stellplätze könnten durch die Errichtung eines Parkdecks geschaffen werden.
Eine neu geplante Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m befindet sich nördlich angrenzend an die geplanten Baukörper. Sie schließt in einer Wendeanlage ab und erschließt insgesamt 17 öffentliche Stellplätze sowie die geplanten Tiefgaragen (voraussichtlich 52 Stellplätze) und ca. 4 private oberirdische Stellplätze der Baukörper B und C. Insgesamt 13 öffentliche Stellplätze sollen mittels Regelungen im städtebaulichen Vertrag im Bereich der o.g. nördlichen Stellplatzanlage oder in den geplanten Tiefgaragen nachgewiesen werden.
Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 152 Stellplätze geschaffen wer-

den. 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).
Der Bahnhof Greven befindet sich nur ca. 300 m südlich des Plangebietes. Der RE 7, RE 15 und RB 65 verkehren teilweise mehrmals stündlich zwischen Münster und Rheine bzw. Emden. Der Haltepunkt sowie die näher gelegene Haltestelle „Abzweig Bahnhof“ werden ebenfalls von den Buslinien 172 und 250 angedient.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grüngestaltung

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, filtern Staub/Schadstoffe und gleichen Temperaturunterschiede aus. Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses eines Gebäudes sind vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. In Summe sind mindestens 80 % der Grundfläche jedes Gebäudes zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Mächtigkeit der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die Decken der Tiefgaragen, mit Ausnahme der Flächen für die Erschließung, mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe 50-80 cm) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen je 5 anzulegenden Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung in der Pflanzqualität H 2xv. o.B. StU. 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.
Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.
Der vorliegenden ASP (Stufe I)** liegt keine tiefergehende faunistische Kartierung, sondern eine faunistische Übersichtsbegehung einschließlich einer Erfassung der relevanten Biotopstrukturen (Mai 2021) zugrunde.
Im Sinne einer Worst-case-Betrachtung wird unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen/ Lebensräume das Habitatpotenzial für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft und so die möglichen Auswirkungen der Planung auf die geschützten Arten gem. § 44 (1) BNatSchG prognostiziert.
Im Ergebnis kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG durch folgende Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber der planungsrelevanten Art Bluthänfling sowie europäischer Vogelarten ist eine Baufeldräumung einschließlich der Entfernung von Vegetationsbeständen in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und nach fachgutachterlichem Ausschluss von Fortpflanzungs- und Ruhestätten möglich.

** WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Dezember 2022: Bebauungsplan Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I. Coesfeld

5.3 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung ist dementsprechend entbehrlich.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vor.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.6 Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Greven unmittelbar östlich der Bahnstrecke Münster – Rheine und umfasst zur Zeit der erfolgten Ortsbegehung im Wesentlichen die Gebäudesubstanz eines ehemaligen, z.T. abgebrannten Raiffeisenhandels mitsamt baulich verbundenem Büro- bzw. Wohngebäude. Im östlichen Teilbereich lag ein leerstehendes Wohnhaus (Gutenbergstraße 7). Der zentrale Bereich unmittelbar nördlich der Raiffeisenhalle stellte sich als (teil)versiegelte Fläche dar und diente vormals u.a. als Zufahrtsbereich sowie als Lager- und Rangierfläche.
Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des (globalen) Klimaschutzes (z.B. Wälder, bedeutende Gehölzstrukturen) übernehmen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll die Nachnutzung brachgefallener Flächen erfolgen.
Die neuen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Zur Verbesserung des Lokalklimas wird die Begrünung der Dachflächen vorgegeben.
Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des globalen Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Klimaschutzbelange unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. 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 begrenzen. Diesen Vorschriften wird durch die Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblichen Flächen zu Wohnzwecken gefolgt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch Ausbau und Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt

durch Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 1,0 ist nicht im vorhandenen Regenwassersystem darstellbar. Das Ableitungssystem ist auf die zuvor vorhandenen versiegelten, kanalisierten Flächen ausgelegt. Dies entspricht einem Flächenanteil von 0,6 der vorhandenen Grundstücksfläche. Darüber hinausgehendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist entweder auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern. Eine Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser ist auf privaten Flächen umzusetzen. Grundsätzlich darf oberflächlich kein Wasser von einem Grundstück abgeleitet werden.
Mit dem Entwässerungsantrag ist der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen und einzureichen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen. Entlang der geplanten Stichstraße sind entsprechende Aufstellflächen für die Abholung vorzusehen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt liegen für das Plangebiet keine Eintragungen im "Verzeichnis über schädliche Bodenverunreinigungen und Verdachtsflächen" und dem "Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen" vor.
Im Jahr 2020 wurden aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der chemischen Feststoffanalytik zeigten, dass im Auffüllungsbereich teilweise PAK-Befunde vorlagen. Ein unmittelbares Sanierungserfordernis aufgrund einer Schutzgutgefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Bodenluft war nicht abzuleiten.
Im Zeitraum von Juli 2021 bis Februar 2022 wurden Rückbaumaßnahmen vorgenommen. Die Rückbaumaßnahmen beinhalteten die Sanierungen und Dekontamination eines durch einen Brandschaden zerstörten Gebäudeteiles, sowie die Entkernung und Schadstoffsanierung in weiteren Teilen der aufstehenden Bebauung (Wohn- und Verwaltungsgebäude, Verkaufsräume, Lagerhallen). Nach erfolgter Schadstoffsanierung erfolgte der maschinelle Rückbau der Gebäudesubstanz inklusive Bodenplatten und Fundamenten. Im Außenbereich wurden Verkehrs- und Wegeflächen sowie Lagerflächen des Standortes entsiegelt und die Tragschichten im Bereich von Verkehrsflächen zurückgebaut. Die Rückbaumaßnahmen und die Sanie-

rung wurden fachgutachterlich begleitet und dokumentiert.
Der darüber hinausgehende Sanierungsbedarf im Hinblick auf die zukünftige Wohnnutzung im Plangebiet wird derzeit weiter untersucht.

Ein Kampfmittelvorkommen ist derzeit nicht bekannt. Eine Kampfmittelabfrage ergab, dass keine in den Luftbildern erkennbare Belastung mit Kampfmitteln vorliegt. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

8 Immissionsschutz

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind als Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Immissionen sind wesentliche Bestimmungsfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Wohn- und Arbeitsstätten sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu schützen.
Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der südlichen gelegenen Nordwalder Straße und dem Schienenverkehr auf den westlich verlaufenden Bahnanlagen. Darüber hinaus besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärm aus den nordöstlichen Bereichen. Die Ergebnisse des vorliegenden Schallgutachtens* stellen sich wie folgt dar:

* Normec Uppenkamp (20.01.2022): Immissionsschutz-Gutachten. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20.3 in Greven. Ahaus

- Gewerbelärm

Die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen aus den im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld befindlichen Betrieben ergab, dass die Entwicklung von schutzbedürftigen Nutzungen eines Urbanen Gebietes aufgrund der nachtzeitlichen Belastung nicht ohne Einschränkungen möglich ist. Die festgestellten Überschreitungen des nachtzeitlichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) betragen je nach Lage und Immissionshöhe bis zu 5 dB. Zur Tageszeit werden der Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete als auch der Immissionsrichtwert von 63 dB(A) für Urbane Gebiete im Bereich der geplanten Baugrenzen noch deutlich unterschritten.
Zur Umsetzung des formulierten Planungsziels, die Flächen im Plangebiet einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zuzuführen, wird daher die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der vorliegenden Überschreitungen zur Nachtzeit wird festgesetzt, dass an den im Plangebiet entstehenden Ge-

bäuden Teilbereiche der Fassaden so herzustellen sind, dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen bzw. öffenbaren Fenster vorliegen. Dies gilt für die nachgenannten Bereiche und ab der genannten jeweiligen Immissionshöhe:

- nördliches Baufeld A: vollständige Nord-Fassaden und Ost-Fassade ab dem 3. Obergeschoss
- Baufeld B: vollständige Ost-Fassaden ab dem 3. Obergeschoss
- Baufeld C: vollständige Ost-Fassaden entlang der Gutenbergstraße, ab dem 2. Obergeschoss

Durch vorgelagerte Baukörper im Baufeld C kann im Bereich der Baufelder A und B voraussichtlich eine abschirmende Wirkung erreicht werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

- Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Wie die Berechnungen zeigen, werden unter Zugrundelegung der Prognosedaten 2030 die Orientierungswerte der DIN 18005-1 bei freier Schallausbreitung im Tages- bzw. Nachtzeitraum für Mischgebiete (MI) wie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.
Im Bereich der Baugrenzen werden auf Immissionshöhe des 1. Obergeschosses im Tageszeitraum Beurteilungspegel von 64 bis 77 dB(A) und im Nachtzeitraum von 65 bis 79 dB(A) erreicht. Auf Immissionshöhe des 3. Obergeschosses liegen Beurteilungspegel im Bereich der überbaubaren Flächen zwischen 66 und 77 dB(A) am Tag und zwischen 67 und 78 dB(A) nachts vor. Im Bereich der vorgesehenen maximalen Ausbauhöhen liegen Beurteilungspegel zwischen 67 und 76 dB(A) am Tag und zwischen 67 und 78 dB(A) nachts vor.
Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts werden dabei zur Tages- und Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV, welche als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgeräusche betrachtet werden können, werden zur Tages- und insbesondere zur Nachtzeit deutlich überschritten. Die sog. Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) wird im Nahbereich der angrenzenden Verkehrswege überschritten. Unterschreitungen der tageszeitlichen Zumutbarkeitsschwelle liegen lediglich im östlichen Bereich des Plangebietes vor. Nachts liegen im gesamten Plangebiet Überschreitungen der Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) vor.
Dass die mit der Eigenart eines Baugebietes oder einer Baufläche verbundenen Erwartungen an den Schallschutz erfüllt sind, wird durch die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ausgedrückt. In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen,

lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Sind Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen, ist der Immissionsschutz durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dabei der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.
In Hinblick auf die vorgesehenen Ausbauhöhen für eine mögliche Bebauung haben aktive Minderungsmaßnahmen in Form einer baulichen Abschirmung entlang der Schienenstrecke und der südwestlichen Plangebietsgrenze lediglich Auswirkungen auf die ersten beiden Geschosse. Aus diesem Grund wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.
Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche für die Nachtzeit sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.
Im gesamten Plangebiet sind für Schlafräume Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ein Nachweis, dass die vorgesehene Bauweise den Anspruch auf ausreichenden Schallschutz erfüllt, ist aufgrund der hohen Lärmbelastung im Plangebiet im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Letzte Anforderung gilt insbesondere auch für die Entwicklung von Außenwohnbereichen im gesamten Plangebiet.
Aufgrund der außerordentlich großen Lärmbelastung durch die Schienenstrecke wird für das gesamte Baufeld A empfohlen, dort keine nachtzeitlich schutzbedürftigen Nutzungen zu entwickeln. Aufgrund des formulierten Planungsziels eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe zu realisieren, erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch kein genereller Ausschluss von Wohnnutzungen für diesen Bereich. Im Rahmen der Umsetzung der Planung kann z.B. durch die Ausstattung der zur Schiene ausgerichteten Fassaden mit einem vorgelagerten, vollständig geschlossenem Erschließungstrakt, eine wesentlich geringere schalltechnische Belastung für die dahinter liegenden Wohn- oder Büronutzungen erreicht werden. Zudem kann der Immissionsschutz über eine günstige Grundrissgestaltung sichergestellt werden. Demgemäß sind in Ausrichtung zur Schienenstrecke nur schalltolerante Raumnutzungen, also nur tageszeitlich schutzbedürftige Räume oder nicht schutzbedürftige Räume anzuordnen. Dies ist durch die Prüfung von kombinierten Lösungen auf Gebäudeebene im Rahmen der Genehmigung abschließend festzulegen.
Für das Baufeld B kann wiederum davon ausgegangen werden, dass

nach vollständiger Bebauung der Baufelder A und C deutlich geringere Beurteilungspegel und somit auch Außenlärmpegel vorliegen werden. Dennoch wird auch für das Baufeld B empfohlen, Fenster von Schlafräumen auf der von der Schienenstrecke abgewandten Fassade anzuordnen. Dies ist mit fortschreitendem Konkretisierungsgrad der Planung auch auf Gebäudeebene im Rahmen der Genehmigung abschließend festzulegen.
Auch im Bereich des Baufeldes C wird sich ein vorgelagertes Gebäude in Baufeld A positiv auswirken, sodass eine wesentlich geringere Geräuschbelastung auf den von der Nordwalder Straße abgewandten Fassaden zu erwarten ist. Auch für das Baufeld C kann der Immissionsschutz dann über eine günstige Grundrissgestaltung sichergestellt werden, indem im Kreuzungsbereich und entlang der Nordwalder Straße auf die Anordnung von Schlafräumen verzichtet wird. Weiterhin erscheint auch für den südlichen Bereich des Baufeldes C ein zur Nordwalder Straße ausgerichtetes vorgelagertes und vollständig geschlossen hergestelltes Erschließungsgebäude als sinnvoll. Dies ist ebenfalls auf Gebäudeebene im Rahmen der Genehmigung abschließend festzulegen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan. Zwar liegt der Bauleitplanung ein detaillierter Rahmenplan zugrunde, eine Entwurfsplanungen auf Gebäudeebene ist jedoch noch nicht möglich, da der Vorhabenträger noch nicht feststeht. Im Bebauungsplan werden daher die grundsätzlichen Anforderungen an den Schallschutz mittels Festsetzung vorgegeben.
Auf Ebene der Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der Realisierungsabschnitte und möglicher Maßnahmen, z.B. in Form einer günstigen Grundrissgestaltung, geeigneter Lüftungstechnik und der Lage von Erschließungsflächen, passgenaue Lösungen auf Gebäudeebene zu entwickeln und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Aus diesem Grund sind Abweichungen von den Festsetzungen mit gutachterlichem Nachweis weiterhin zulässig. Die Festsetzung als urbanes Gebiet bietet ausreichend Flexibilität, um auch im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen auf das Lärmgeschehen zu reagieren.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bearbeitet für die Stadt Greven
Coesfeld, März 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Weseler Straße 15 · 48653 Coesfeld