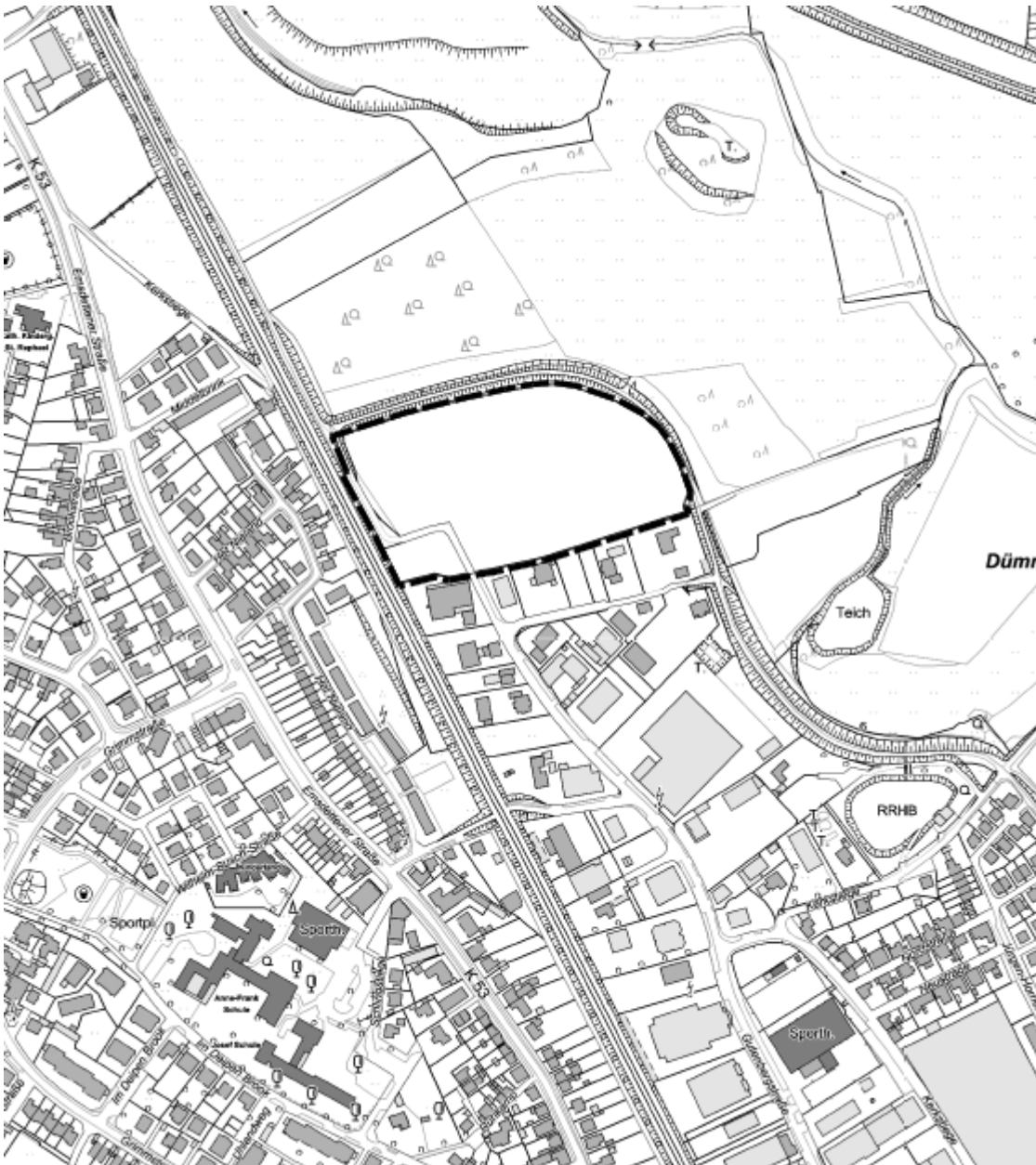


Bebauungsplan Nr. 20.4

"Gewerbegebiet Gutenbergstraße"

Begründung gem. § 2a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss



Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018), in der zuletzt geänderten Fassung.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
7. Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung
8. TA Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5); Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Berlin
9. Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), in der zuletzt geänderten Fassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Konzeption des Vorhabens	1
3.	Verfahrensart	2
4.	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	2
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
5.1.	Regionalplan	3
5.2.	Flächennutzungsplan	3
5.3.	Bebauungspläne	3
6.	Bestandssituation	4
6.1.	Innerhalb des Geltungsbereiches	4
6.2.	Außerhalb des Geltungsbereiches	4
7.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
7.1.	Art der baulichen Nutzung	4
7.1.1.	Unzulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO:	4
7.1.2.	Einzelhandelsnutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO	5
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
7.2.1.	Maximale Gebäudehöhen	7
7.2.2.	Grundflächenzahl	7
7.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
7.3.1.	Bauweise	8
7.3.2.	Überbaubare Flächen	8
7.4.	Niederschlagswasserbeseitigung	9
7.5.	Erschließung und Versorgung	9
7.5.1.	Verkehrliche Erschließung	9
7.5.2.	Technische Ver- und Entsorgung	10
7.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	10
7.7.	Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen	11
7.8.	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	12
8.	Örtliche Bauvorschriften - Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	13
8.1.	Werbeanlagen	13
8.2.	Begrünung	13
8.3.	Einfriedungen	13
		iii

8.4. Dachgestaltung	13
9. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	14
9.1. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	14
9.2. Eingriffsregelung	14
9.3. Bodenschutz	14
9.4. Klimaschutz	15
9.5. Artenschutz	16
9.6. Immissionsschutz / Lärm	16
9.7. Hochwasserschutz	20
10. Sonstige Belange	22
10.1. Altlasten	22
10.2. Kampfmittel	22
10.3. Denkmalpflege und Denkmalschutz	22
10.4. Löschwasserversorgung	22
10.5. Gutachten	23
10.6. Flächenbilanz	23
Anhang I - Pflanzlisten	24

1. Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planung ist der stetige, hohe Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Grevens. Aufgrund intensiver Vermarktungen und der schrumpfenden Anzahl unbebauter gewerblicher Bauflächen, mangelt es zunehmend an Flächen für die gewerbliche Entwicklung. Um diesem Mangel entgegenzuwirken, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung auf neuen Flächen geschaffen werden.

Konkret soll dazu die Ackerfläche am nördlichen Ende der Gutenbergstraße einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Durch ihre Lage, nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet Kerkstiege, eignet sich die Fläche in besonderem Maße für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets.

In 2020 konnte die Fläche, welche im Westen von der Bahnlinie und im Nordosten vom Emsdeich begrenzt wird, von der Stadt Greven erworben werden, so dass nun mit dem Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen werden soll.

Derzeit befindet sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB, wird jedoch bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im Regionalplan Münsterland als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt.

Auch im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Greven (Fortschreibungsbericht 2021) ist die derzeitige Ackerfläche bereits als eingeschränkt marktfähige Fläche aufgeführt. Ausgegangen wird hier von einer Herstellung der Baureife innerhalb der nächsten drei Jahre.

2. Konzeption des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, die auf die aktuellen Herausforderungen des fortschreitenden Klimawandels eingeht und diesem entgegenwirkt. Durch verschiedene Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung soll so ein in die Zukunft gerichtetes Gewerbegebiet entstehen, welches sich durch eine gesunde Arbeitsumgebung auszeichnet. Eine attraktive Gestaltung und die hohe Aufenthaltsqualität soll so den ansässigen Betrieben einen Standortvorteil bieten.

Mit der Planung sollen vor allem Flächen für Kleingewerbe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen geschaffen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Durchgrünung forcieren die Entstehung eines Gewerbegebiets mit effizienter Flächenausnutzung und hohem Grünanteil.

Zur Einbindung des Plangebiets in den Bestand wird die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie aufgegriffen. Die Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Ausrichtung wird durch die Festsetzung dieses Weges im Bebauungsplan gesichert werden. Weiterhin wird durch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung gen Osten auf Höhe der Wendeanlage das Gewerbegebiet auch hier an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. Die Verkehrsfläche der geplanten

Stichstraße als Weiterführung der Gutenbergstraße zur Erschließung des Gebiets soll eine Mindestbreite von 11 m, bestehend aus einem einseitigen Gehweg, der Fahrbahn sowie einem Parkstreifen inklusive Schrammbord, aufweisen und in eine Wendeanlage münden.

Eine Begrenzung der Versiegelung ist über die Grundflächenzahl II bis 0,8 vorgesehen. Darüber hinaus wird auch über den Hinweis zur versickerungsfähigen Bauweise für befestigte Flächen, deren Nutzung dies zulässt, der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten, um den abfließenden Niederschlag zu minimieren. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung im Plangebiet wird zur Speicherung von Niederschlägen bzw. der Verzögerung des Abflusses beigetragen. Gleichzeitig wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen im Bebauungsplan gesichert. Des Weiteren wird zur Durchgrünung des Gebiets das Verbot von Schottergärten/-anlagen sowie die Pflanzung von heimischen Hecken zur Einfriedung festgesetzt. Eine Deichschutzzone soll auf einer Breite von 5,00 m entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets festgesetzt werden und im Besitz der Stadt verbleiben.

3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 20.4 der Stadt Greven wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 durchgeführt.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in welchem eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) erfolgt und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung einfließt sowie unter anderem die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

4. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 20.4 befindet sich in zentraler Lage zwischen der Bahnlinie Rheine – Münster im Westen und der Ems im Osten. Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Kerkstiege befindet sich das 3,6 ha große Areal am nördlichen Ende der Gutenbergstraße. Begrenzt wird das Gebiet im Westen durch die o.g. Bahnlinie, während sich im Nordosten der Emsdeich anschließt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 98, 231, 386, 387, 388, 389, 390 und 409 der Flur 34, Gemarkung Greven.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1. Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan Münsterland. Hierin ist der Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt, so dass die geplante Festsetzung als Gewerbegebiet den zeichnerischen Zielen der Raumordnung entspricht.

Ergänzt wird dieses zeichnerische Ziel unter anderem mit dem textlichen Ziel, dass die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten hat und dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven dem Freiraum zuzuführen sind.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) zur Vereinbarkeit einer entsprechenden Planung mit den Zielen der Raumordnung seitens der Bezirksregierung Münster ist in diesem Fall nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich darstellt. Die landesplanerischen Grundlagen für die Festsetzung eines Gewerbegebiets sind somit gegeben.

5.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 02.06.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greven stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten. Eine Änderung oder Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich. Darüber hinaus stellt der FNP nachrichtlich drei Richtfunktrassen im Bereich des Plangebiets dar.

Die südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Nordöstlich schließt sich eine Fläche für die Landwirtschaft an, welche durch die Darstellungen für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, für ein Überschwemmungsgebiet sowie für das Naturschutzgebiet überlagert wird. Des Weiteren grenzt in nordwestlicher Richtung die Abgrenzung des Bauschutzbereiches, hier des Anflugsektors bis 10 km um den Startbahnbezugspunkt, an, was eine zulässige maximale Bauhöhe von 100 m über Startbahnbezugspunkt mit sich zieht. Westlich grenzt die Darstellung für „Bahnanlagen“ an das Plangebiet.

5.3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Bereich ist planungsrechtlich bisher als Außenbereich einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Auch angrenzend an das Plangebiet sind im Bestand keine Bebauungspläne vorhanden.

6. Bestandssituation

6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches

Die Fläche wird derzeit größtenteils ackerbaulich genutzt. Entlang der westlichen Grenze verläuft im Bestand ein Fuß- und Radweg, welcher im südlichen Teilbereich nach Osten auf die Gutenbergstraße schwenkt. In diesem Bereich befindet sich auch eine kleinflächige Gehölzstruktur bestehend aus Sträuchern und einer großen Stieleiche. Eine kleine Teilfläche im Südwesten liegt außerdem brach.

6.2. Außerhalb des Geltungsbereiches

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die hinter den Bahngleisen liegende Wohnsiedlung im Westen sowie die gewerbliche Nutzung südlich des Geltungsbereichs geprägt. Die Wohnnutzung besteht hierbei aus Wohngebäuden unterschiedlichen Ausmaßes von Einfamilienhäusern bis hin zu Mehrparteienhäusern. Auch bei der gewerblichen Nutzung handelt es sich vornehmlich um eine heterogene Bebauungsstruktur, welche verschiedene Nutzungen in Form von Handwerk, Produktion und Handel beinhaltet. In Teilen befinden sich auch Wohnnutzungen im Zusammenhang mit den Betrieben angrenzend zum Plangebiet.

Hinzu kommt die in großen Teilen an das Plangebiet grenzende Emsaue hinter dem Emsdeich im Nordosten. Die Ems verläuft mit einem Abstand von ca. 400 – 600 m östlich des Plangebiets. Als Naturschutz- und FFH-Gebiet unterliegt die Emsaue den Vorgaben des Naturschutzes und ist zudem in diesem Bereich als Kompensationsfläche im Kompensationsverzeichnis des Kreises Steinfurt verzeichnet. Diese Sicherung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 15 BNatSchG sieht u.a. die Entwicklung eines Waldgürtels auf der Kompensationsfläche vor. Dieser befindet sich bereits im Bestand mit Abstand von ca. 30 m nahe der Plangebietsgrenze aufgeteilt in zwei Flächen im Norden und Osten des Geltungsbereichs und wird durch Grünland unterbrochen.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ ist maßgeblich die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten weiterer Gewerbebetriebe. Somit werden die Baugebiete im Plangebiet gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der immissionsschutzrechtlich erforderlichen Festsetzung von Emissionskontingenten und der daraus in Teilbereichen resultierenden nur eingeschränkt möglichen gewerblichen Nutzung (siehe Kapitel 9.6), werden die Baugebiete GEe 1, 2, 5, 6, 8 und 9 außerdem als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt.

7.1.1. Unzulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO:

Um Immissionskonflikte auszuschließen und die geplanten Flächen ausschließlich für Gewerbebetriebe vorzuhalten, werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO soll ebenfalls dem Immissionsschutz sowie der Schaffung möglichst großer Flächen für die gewerbliche Nutzung Rechnung getragen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen, welches sich u.a. durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnet. Diese Zielsetzung der städtebaulichen Qualität in diesem Gewerbegebiet einen solch hohen Stellenwert einzuräumen, findet sich in keinem anderen Gewerbegebiet Grevens wieder. Durch die Festsetzungen zum Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO soll diese Zielsetzung eines hochwertigen Gewerbegebietes gesichert und eine künftige Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben ausgeschlossen werden.

Weiter werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ im Erdgeschoss im gesamten Plangebiet gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO nicht zugelassen. Dieser Ausschluss erfolgt zur Sicherstellung einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss als adressbildende und damit das Straßenbild prägende Nutzung. Zudem wird dieser Ausschluss vorgenommen, um die vertikale Staffelung verschiedener Nutzungen übereinander zu forcieren und damit eine effiziente Nutzung der Fläche zu etablieren.

7.1.2. Einzelhandelsnutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO

Um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Greven zu verhindern und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt langfristig zu sichern, wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven vom Büro Junker+Kruse (Stand: April 2018) im gesamten Plangebiet planungsrechtlich ausgeschlossen. Ziel dieses Ausschlusses ist die Erhaltung und die Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich.

Als nahversorgungs- und zentrenrelevant werden gemäß der „Grevener Sortimentsliste“ von April 2018 folgende Sortimentsgruppen definiert:

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Blumen
- Drogeriewaren
- Fleischwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- pharmazeutische Artikel
- Zeitungen / Zeitschriften

Als zentrenrelevant werden gemäß der „Grevener Sortimentsliste“ von April 2018) folgende Sortimentsgruppen definiert:

- Angler-, Jagdartikel und Waffen
- Bekleidung (ohne Arbeitsbekleidung)
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia
- Glaswaren, Porzellan, Keramik/ Haushaltswaren
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hobbyartikel
- Kinderwagen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Reitsportbekleidung und -schuhe
- Schuhe (ohne Arbeitsschuhe)
- Spielwaren
- Sportartikel
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung in betrieblichem Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Im Zweifel müsste durch den Vorhabenträger im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeübt werden. Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebes solche Waren, die der Kunde des Handwerksbetriebes als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Diese klar definierte Ausnahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Gewerbetreibenden Flexibilität einzuräumen. Die benannten Verkaufsstellen haben in der Regel keine Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder der dezentralen Nahversorgungsstandorte. Die Betriebe haben somit die Möglichkeit, ihre produzierten Waren direkt an Endverbraucher zu veräußern. Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kann hier nicht entstehen, da dieser nur in Sondergebieten, nicht jedoch in Gewerbegebieten, zulässig ist.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Maximale Gebäudehöhen

Das vertikale Maß der baulichen Nutzung wird über maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzten Höhen staffeln sich von 15 m im Norden, über 12 m im mittleren Bereich, nach 10 m im Süden ab. Die Höhen im südlichen Bereich wurden dabei so gewählt, dass sie einen Übergang zu der südlich angrenzenden Bebauung bilden und sich somit in die Umgebung einfügen. Im Bereich des Emsdeiches im Norden werden mit 15 m großzügige Gebäudehöhen festgesetzt, da an dieser Stelle keine Bestandsbebauung angrenzt, die durch eine erdrückende Wirkung beeinträchtigt werden könnte. Hier soll den Gewerbetreibenden Flexibilität zur vertikalen Ausdehnung ihres Betriebs eingeräumt werden. Entlang der Bahnstrecke im westlichen Bereich wurde zudem ebenfalls eine hohe maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt, um so die schallschützende Wirkung vorgelagerter Gebäude für den östlichen Teil des Plangebiets nutzen zu können.

Mit den Festsetzungen soll sowohl dem städtebaulichen Erscheinungsbild und den bestehenden Nutzungen als auch einer möglichst wirtschaftlichen Grundstücksnutzung sowie den technischen Erfordernissen moderner Gewerbebetriebe hinsichtlich Lager- und Produktionsbedingungen Rechnung getragen werden.

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Metern über Normalhöhennull in der Planzeichnung angegeben. Als Orientierungspunkte für die Höhenbestimmung enthält die Planzeichnung des Bebauungsplanes Höhenangaben der Straßenverkehrsfläche mit Höhen von 40,05 m über Normalhöhennull und 40,10 m über Normalhöhennull.

Bei Nachweis der technischen Erforderlichkeit höherer untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen ausnahmsweise zugelassen werden. 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 gefördert werden.

Im Plangebiet wird die Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) auf die in der Planzeichnung angegebenen Höhen in m über Normalhöhennull festgesetzt. Diese Mindesthöhe OKFF ergibt sich dabei aus der maximalen Höhe der Straßenverkehrsfläche zuzüglich 20 cm. Diese Festsetzung wird erforderlich aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb einer 3-seitig eingedeichten Fläche. Daher ist an dieser Stelle ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit hinsichtlich des Überflutungsschutzes notwendig.

7.2.2. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I) wird auf 0,7 festgesetzt und liegt damit unter dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO (GRZ II) wird auf 0,8 festgesetzt und gleichzeitig jegliche darüberhinausgehende Überschreitung ausgeschlossen. Insgesamt wird mit den genannten Festsetzungen ein – für Gewerbegebiete – möglichst geringer Versiegelungsgrad forciert, um die natürliche Retention zu fördern und so zur Erhaltung des Wasserhaushalts im Gebiet beizutragen. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll

außerdem auf eine effiziente Flächennutzung im Plangebiet hingewirkt werden, indem die horizontale Ausdehnung eines Betriebs eingeschränkt wird und gleichzeitig die vertikale Ausdehnung großzügig gefasst wird.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1. Bauweise

Um die vorgesehenen Bauflächen funktional nutzbar zu machen, sind Überschreitungen der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dies kann für den Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten erforderlich werden. Hierfür wird im Geltungsbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die für Gewerbebetriebe notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen bleibt somit gewährleistet.

Die für eine offene Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW sind einzuhalten.

7.3.2. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung einer Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Abstände der Baugrenzen sind größtenteils mit 3 m zu angrenzenden Grundstücken, Erschließungs-, Grün- oder Verkehrsflächen so gewählt, dass eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Grundstücksausnutzung ermöglicht wird.

Ein geringerer Abstand zu angrenzenden Flächen wird in drei Teilbereichen festgesetzt:

- Im Bereich der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die Baugrenze auf der Grenze zur 5 m breiten Deichschutzzone. Da diese Zone bereits einen Abstand der zukünftigen Gebäude zu öffentlichen Flächen sicherstellt, ist aus städtebaulichen Gründen kein zusätzliches Zurückspringen der Baugrenze in diesem Bereich erforderlich.
- Im Bereich des GEE 8 wird das Baufenster so gewählt, dass eine Bebauung bis an die südliche Plangebietsgrenze heran- bzw. darüber hinweg zulässig ist. Damit soll etwaigen Erweiterungsplänen des südlich angrenzenden Gewerbebetriebs entsprochen werden, sofern das Grundstück durch den Betrieb erworben werden sollte.
- Im Bereich der Trafostation verläuft die Baugrenze im Abstand von 2,5 m und 1,5 m, da hier das Abstandsflächenrecht ein Heranrücken an die Trafostation zulässt.

Ein größerer Abstand zu angrenzenden Flächen wird lediglich in zwei Teilbereichen erforderlich:

- An der südöstlichen Plangebietsgrenze wird durch einen Abstand von 8 m zum angrenzenden Grundstück der Erhalt eines in Teilen alten, erhaltenswerten Baumbestandes mit Standort außerhalb des Plangebiets ermöglicht. Die Baugrenze hält dabei einen Abstand von mindestens 4 m zum Kronentraufbereich der Gehölze, um eine Entwicklung der Bäume zu ermöglichen.

- Im Bereich der zu erhaltenden, solitären Eiche im Westen des Plangebiets wird ebenfalls zum Schutz des Gehölzes ein höherer Abstand in Höhe von 5 m der Baugrenze zur angrenzenden Grünfläche eingehalten. Ausgehend von dem in der Grünfläche befindlichen Fuß- und Radweg wird somit ein Abstand von 20 m mit der Baugrenze in diesem Bereich eingehalten. Bei diesem Gehölz ergibt sich somit ein Abstand der Baugrenze vom Kronentraufbereich von 5 m.

Außerhalb der überbaubaren Flächen werden Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach BauNVO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zugelassen. So bleibt auch bei maximaler Ausnutzung der Baugrenzen ausreichend Platz für beispielsweise Rangiervorgänge oder auch für Begrünungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen. Ausgenommen hiervon sind die Anlagen nach § 14 BauNVO, welche aus energietechnischen bedingten Gründen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Darunter fallen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien. Somit soll insbesondere energieoptimierten, innovativen Lösungen der Ver- und Entsorgung Raum gegeben werden.

7.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die anfallenden häuslichen Abwässer (Schmutzwasser) werden über die Kanalisation abgeleitet und der Kläranlage der Stadt Greven zugeführt. Dafür ist ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung in der neuen öffentlichen Straße möglich.

Um Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts im Gebiet zu minimieren sowie den öffentlichen Abwasserkanal zu entlasten, wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten oder befestigten Flächen einer dezentralen Versickerungsanlage zuzuführen und vor Ort zu versickern ist. Da das Bodengutachten lokal sehr unterschiedliche Versickerungseigenschaften des Bodens attestiert, wird die Ausnahme für Bodenverhältnisse, die eine Versickerung nicht bzw. nicht in ausreichenden Maße ermöglichen, festgesetzt. In diesem Fall sind folgende besondere Maßnahmen zu ergreifen:

1. Kombination einer Versickerung und Retention mit Anschluss an den öffentlichen Kanal, Drosselabfluss 5 l/(s x ha)
oder wenn 1. nicht möglich ist
2. Ableitung des gesamten Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal aus einem Retentionssystem, Drosselabfluss 5 l/(s x ha).

7.5. Erschließung und Versorgung

7.5.1. Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets ist eine neue Erschließungsstraße als Verlängerung der Gutenbergstraße vorgesehen. Diese neue Erschließungsstraße wird im Plangebiet als Stichstraße mit einer Breite von 11,00 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein für das Wenden von Lastzügen geeigneter Wendehammer befindet sich am östlichen Ende der geplanten Stichstraße.

Fuß- und Radwege

Zur Einbindung des Plangebiets in den Bestand wird die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie festgesetzt, um die Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Ausrichtung sicherzustellen. Die Festsetzung der neuen Fuß- und Radwegeverbindung gen Osten auf Höhe der Wendeanlage soll das Gewerbegebiet auch hier an das bestehende Fuß- und Radwegenetz anschließen und so auch in Ost-West-Ausrichtung eine Durchgängigkeit herstellen.

Ruhender Verkehr

Die privaten und notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Grevener Bahnhof befindet sich ca. einen Kilometer südlich des Plangebiets. Die nächste Bushaltestelle „Josefschulzentrum“ ist fußläufig in ca. 600 m Entfernung westlich der Bahngleise über den Bahnübergang Het Nieland zu erreichen.

7.5.2. Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Zur elektrischen Versorgung des neuen Gewerbegebiets sowie zur Einspeisung der auf den Dachflächen gewonnenen Solarenergie wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Um den dafür erforderlichen Flächenanteil planungsrechtlich zu sichern, ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt.

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

Aufgrund der angrenzenden Lage zur Emsaue und den Lebensraumstrukturen innerhalb des Plangebiets, wurde für den Bebauungsplan eine Artenschutzprüfung der Stufe I und II erstellt. In der Stufe II wurden umfangreiche Kartierungen, zur Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien, durchgeführt. Ergebnis der Untersuchungen war, dass durch Ergreifung von konfliktmindernden Maßnahmen die Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Daher werden die folgenden Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen als Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplanaufgenommen:

Zum allgemeinen und speziellen Schutz von Brutvögeln sind alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/ Rodung/ Beseitigung) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

Auf der überplanten Ackerfläche kann es durch Bauarbeiten während der Brutzeit von Feldvogelarten zu erhöhten lärm- und transportbedingten Störungen kommen. Die Störungen können von so erheblichem Ausmaß sein, dass sie zur Um die Aufgabe einer bereits begonnenen Brut durch baubedingte Störungen und somit die Tötung von Jungvögeln oder Eiern zu verhindern, ist mit den Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten (01.04 bis 15.08) zu beginnen. Sollten kontinuierliche Erschließungsarbeiten, bei andauern der Arbeiten bis in die Brutzeit, nicht gewährleistet werden können, muss eine fachgutachterlich geleitete ökologische Baubegleitung stattfinden. Gleiches gilt, wenn eine kontinuierliche Fortführung der anderweitigen Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten (01.04 bis 15.08) nicht möglich ist. Im Rahmen einer fachgutachterlich geleiteten ökologischen Baubegleitung für Feldvogelarten kann außerdem eine Besiedlung von Reptilien überprüft werden.

Die nördlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Waldränder sowie die Gebäude südlich des Plangebiets sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als Dunkelräume zu erhalten, bzw. vor zusätzlicher Beleuchtung zu schützen. Für Außenbeleuchtung generell sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zulässig. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Abstrahlungen in angrenzende Gehölzbestände auszuschließen. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Lage zur offenen Landschaft und die angrenzenden Schutzgebiete besteht ein erhöhtes Vogelschlagrisiko aufgrund von Spiegelungen an Glasflächen. Um dies zu vermeiden, sind an größeren Glasflächen die in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW empfohlenen Vogelschutzgläser einzubauen bzw. die empfohlenen Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen.

7.7. Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen

Um das Ziel des hohen Grünanteils im Gewerbegebiet zu erreichen, werden umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung sowohl auf den Privatgrundstücken als auch auf städtischen Flächen getroffen.

So ist jedes Grundstück auf seinen Grundstücksgrenzen mit einer min. 1-reihige Hecken auf einer Breite von min. 150 cm je Grundstücksseite, einzufrieden. Ausgenommen von der Pflanzfestsetzung sind lediglich die Grundstücksgrenzen zur Erschließungsstraße, um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur flexiblen Darstellung des Unternehmens zur Adressbildung einzuräumen. Gleichzeitig wird aber mit dem Verbot von Schotteranlagen in diesem Bereich ein Mindestmaß an Grünstrukturen auch an dieser Grundstücksgrenze sichergestellt (siehe Kapitel 8.2). So entsteht als Grundstein bereits eine Durchgrünung des gesamten Plangebiets.

Ergänzt wird diese Festsetzung von der Pflicht zur Dach- und Fassadenbegrünung, wodurch weitere Grünstrukturen im Plangebiet entstehen, die nicht nur Lebensraum für Tiere bieten, sondern auch zu einer höheren Aufenthaltsqualität, durch die Verbesserung des

Mikroklimas, eine ansprechende Gestaltung und viele weitere Aspekte, beitragen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung setzt eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von 10 cm fest, um den statischen Anforderungen, der oftmals in Gewerbegebieten verwendeten Leichtbauweise, entgegenzukommen. Ein noch geringerer Aufbau würde einen zu geringen Wasserspeicher bedeuten, so dass die Synergie der Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht greifen würde und die Dachbegrünung in Trockenphasen schneller vertrocknen würde.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung verzichtet bewusst auf die Vorgabe der Pflanzenwahl und hält stattdessen nur die Empfehlungen der Pflanzliste C bereit, um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung ihrer Fassaden einzuräumen. Um eine möglichst umfassende Begrünung der Fassaden herzustellen und dennoch im Verhältnis zum Aufwand zu stehen, sind Fassaden ab einer Größe von 50 m² zu begrünen.

Zusätzlich werden im Plangebiet Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind zur Begrünung des Straßenbildes mindestens 9 Bäume zu pflanzen. Die Lage der Einzelbäume ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, um Flexibilität zur Anordnung von Ein- und Ausfahrten vorzuhalten.

Im Bereich der Privatgrundstücke ist je angefangene vier oberirdische Pkw-Stellplätze sowie je angefangene oberirdische zwei Lkw-Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Pflanzung ist in räumlichem Zusammenhang vorzunehmen. Die Vorschrift zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gem. § 8 BauO NRW bleibt insofern unberührt, als dass die Pflanzungen im Umfeld der Stellplatzanlage vorgenommen werden können.

Weiter wird der Erhalt der solitären Stieleiche im südwestlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Das Gehölz prägt mit seiner Lage an der Fuß- und Radwegeverbindung das Landschaftsbild und ist daher bei Ausfall durch eine Neuanpflanzung der gleichen Art in der Mindestqualität H 12-15 zu ersetzen.

Zu beachten bei jeglichen Neuanpflanzungen sind außerdem die Vorgaben und Empfehlungen zur Pflanzenwahl. Die Pflanzlisten A bis C umfassen eine Artauswahl von standortgerechten, heimischen Pflanzen (siehe Anhang).

7.8. Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans ein zukunftsorientiertes Gewerbegebiet zu entwickeln, soll mit dem Bebauungsplan auch ein Beitrag zur Energiewende geschaffen werden. Dazu wird im Bebauungsplan die Pflicht zur Errichtung von aufgeständerte Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung auf jeweils mindestens 80 % der Dachflächen von Gebäuden festgesetzt. Gleichzeitig soll mit dieser Festsetzung die effiziente Flächennutzung durch vertikale Staffelung verschiedener Nutzungen übereinander weiter forciert werden.

Um die Umsetzbarkeit der Festsetzung sicherzustellen, ist die Dachfläche maßgeblich, auf der Photovoltaikmodule installiert sind, im Verhältnis zur gesamten Dachfläche abzüglich

der Attika. Innerhalb der Fläche für die Photovoltaikanlagen sind technisch notwendigen Abstände und Wege zulässig. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 80 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Um die Voraussetzungen für die Einspeisung der Energie aus den zu errichtenden Photovoltaikanlagen in das Stromnetz zu schaffen, wird außerdem die Errichtung einer Trafostation planungsrechtlich, durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“, vorbereitet.

8. Örtliche Bauvorschriften - Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

8.1. Werbeanlagen

Die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen zielt darauf ab, ein geordnetes harmonisches Erscheinungsbild im künftigen Gewerbegebiet zu erzielen und somit eine städtebaulich geordnete Situation zu erhalten. Der Ausschluss von Fremdwerbung gehört zur städtebaulichen Gesamtkonzeption des Gewerbegebiets, da hier die ansässigen Gewerbebetriebe die Identität des Gebiets prägen sollen.

8.2. Begrünung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft einzugrünen, sodass die Behälter von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind. So soll der Grünanteil im Gebiet weiter erhöht und zu einem attraktiven Straßenbild beigetragen werden.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Verbot von Schotteranlagen soll dem gleichen Zweck dienen und darüber hinaus die Versiegelung im Plangebiet weiter minimieren.

8.3. Einfriedungen

Zur Schaffung von Grünstrukturen sowie zur Attraktivierung des Gebiets sind Zäune (ohne Sichtschutz) auf der gebäudezugewandten Seite bis maximal 2,00 m Höhe nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen als Einfriedung zulässig.

Zur Sicherung der Bahnanlagen vor unbefugtem Betreten ist entlang der westlichen Grenze zu den Bahnanlagen dauerhaft ein Zaun zu errichten.

8.4. Dachgestaltung

Um die Dächer im Plangebiet als Gründach sowie zur Nutzung von Solarenergie optimal nutzbar zu machen, wird festgesetzt, dass lediglich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig sind. Die Dachneigung darf maximal 5° betragen.

9. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

9.1. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, vormalige Ackerflächen in gewerbliche Bauflächen umzuwandeln. Die Planung wird erforderlich, da weiterhin gewerbliche Bauflächen stark nachgefragt werden und diese Nachfrage auf dem Stadtgebiet nicht ausreichend gedeckt werden kann.

Eine Entwicklung des Gewerbegebiets an dieser Stelle, stellt eine Erweiterung und Ergänzung des schon bestehenden Gewerbegebiets sowie eine Arrondierung des Siedlungskörpers entlang des vorhandenen Deiches dar und dient der Stärkung des Wirtschaftsstandorts Greven.

Die unmittelbare Nähe an bestehende industrielle und gewerbliche Flächen, der schon vorhandene Erschließungsanschluss (Gutenbergstraße) sowie die hier bereits gegebene Verfügbarkeit über die Flächen, sind weitere Gründe für die Entwicklung der Flächen an dieser Stelle.

Damit Greven langfristig ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleiben kann, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche in diesem Fall unvermeidbar.

9.2. Eingriffsregelung

Mit diesem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Nutzungsänderung der bisher landwirtschaftlichen Flächen zu gewerblichen Bauflächen wird zu einer Versiegelung der Flächen und damit zu einer Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen führen, auch wenn prägende Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts. Demnach besteht für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ ein Kompensationsbedarf von 44.046 Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit wird bereits umgesetzt und im städtischen Ökokonto geführten Maßnahmen auf dem folgenden Flurstück zugeordnet: Gemarkung Sankt Mauritz, Flur 41, Flurstück 19 (Teilfläche von 8.809 m²).

9.3. Bodenschutz

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen

Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Der Gewerbeflächenbedarf in Greven kann nicht durch bestehende Potentiale innerhalb bestehender Gewerbegebiete gedeckt werden. Es gilt neue Potenziale zu erschließen. Eine Bodeninanspruchnahme ist somit aufgrund der genannten Flächenbedarfe nicht gänzlich zu verhindern.

Die hier in Rede stehende Fläche am nördlichen Ende der Gutenbergstraße wird bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit ihrer unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet grenzenden Lage eignet sie sich außerdem für eine sinnvolle Erweiterung dieses Gewerbegebiets und stellt eine Arrondierung des Siedlungsköpers dar.

Zudem wird die inanspruchgenommene Fläche größtenteils ackerbaulich genutzt und weist demnach keine hohe ökologische Wertigkeit auf. Um die Flächeninanspruchnahme insgesamt dennoch zu minimieren wurde mit dem Plankonzept eine effiziente Flächennutzung, bei gleichzeitig möglichst geringer Versiegelung, verfolgt.

Durch die Realisierung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich wird insgesamt – unter Einhaltung der besonderen klimagerechten Festsetzungen – ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

9.4. Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1a (5) BauGB als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das in besonderem Maße auf die aktuellen Herausforderungen des fortschreitenden Klimawandels eingeht und diesen entgegenwirkt. Durch verschiedene Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung soll so ein in die Zukunft gerichtetes Gewerbegebiet entstehen, welches sich durch eine gesunde Arbeitsumgebung auszeichnet. Um die Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen, werden verschiedene Festsetzungen zur (Dach-)Begrünung, zur Energieversorgung aus erneuerbaren Energiequellen, zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs etc. im Bebauungsplan getroffen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse in Greven ausgegangen.

9.5. Artenschutz

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden artenschutzrechtliche Prüfungen der Stufe I und II erstellt. Im Zuge der Gutachtenerstellung konnten insgesamt 13 planungsrelevante Arten nach KIEL (2015) aus 3 Artgruppen ausgemacht werden, für die eine vertiefende Betrachtung notwendig war:

- Großer Abendsegler
- Braunes Langohr
- Breitflügelfledermaus
- Fransenfledermaus
- Große Bartfledermaus
- Kleinabendsegler
- Mopsfledermaus
- Rauhautfledermaus
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus
- Bluthänfling
- Rebhuhn
- Zauneidechse.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Vogelkartierungen weit verbreitete, ungefährdete Vogelarten im UG festgestellt.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen:

- Gehölzbeseitigungen im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar)
- Bauzeitenregelung (Baubeginn außerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten (01.04. bis 15.08.))
- Ökologische Baubegleitung Feldvogelarten
- Ökologische Baubegleitung Reptilien
- Erhalt von Dunkelräumen / Angepasstes Beleuchtungsmanagement (Waldränder und Gebäude)

eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Eine eingehendere Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Umweltbericht.

9.6. Immissionsschutz / Lärm

Aufgrund der schalltechnischen Vorbelastung des Gebietes aus gewerblichen und verkehrlichen Geräuschquellen wurde ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Verkehrslärm:

Die westlich angrenzende Bahnstrecke Münster – Rheine erzeugt erhebliche Schallemissionen, die auf die angrenzenden Gebiete einwirken. Die beauftragte schalltechnische Untersuchung hat folgende Erkenntnisse gebracht:

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass am Tag der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 [2] für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) in einem Großteil des Plangebietes sowohl in den ebenerdigen Freibereichen als auch in den Obergeschossen eingehalten bzw. unterschritten wird. Im Randbereich, parallel zur Bahnstrecke wird der tags geltende Orientierungswert jedoch überschritten. In einem kleineren Bereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird auch der für diese Gebietsnutzung geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tags 69 dB(A), bei dessen Einhaltung für diese Gebietskategorie im Allgemeinen auch noch von gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann, überschritten.

Im Nachtzeitraum liegen gegenüber dem Tageszeitraum nahezu identische Geräuschbelastungen durch den Schienenverkehr vor. Da der schalltechnische Orientierungswert nachts von 55 dB(A) in Gewerbegebieten (GE) 10 dB unter dem Tageswert liegt, ergibt sich nachts insgesamt eine kritischere Beurteilung der Geräuschsituation.

Hierbei wird der schalltechnische Orientierungswert nachts (55 dB(A)) in ca. 2/3 im Westen des Plangebietes sowie der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) in ca. 1/3 im Westen des Plangebietes überschritten.

Die genannten schalltechnischen Orientierungswerte können im Rahmen der städtebaulichen Abwägung als Orientierungshilfe für die im betroffenen Gebiet zumutbare Lärmbelastung herangezogen werden. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Dies trifft auch auf die o.g. Bereiche im Plangebiet zu. Um das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel der Schaffung von Gewerbeflächen dennoch erreichen zu können, werden mit dem Bebauungsplan geeignete passive Maßnahmen zur Lärmvorsorge vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert. Die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgesehen, da dies zum einen eine erhöhte Flächeninanspruchnahme, bei einer ohnehin geringen Flächenverfügbarkeit, zur Folge hätte. Zum anderen erscheint bei Betrachtung der im unmittelbaren Umfeld angrenzenden Wohnnutzungen, ohne aktive Schallschutzmaßnahmen, die Errichtung einer Lärmschutzwand für das geplante Gewerbegebiet als nicht verhältnismäßig. Auch aufgrund des voraussichtlich geringen Umfangs sensibler Nutzungen soll auf aktive Schutzmaßnahmen verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm können in einem großen Teil des Plangebiets auch sensible Nutzungen (z.B. in Sozialräumen, Büros) stattfinden. Wohnnutzungen sind grundsätzlich im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags, der in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt wird, wird in einem schmalen Randstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze überschritten. Der nachts heranzuziehende Schwellenwert zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) wird ebenfalls in ca. 1/3 im Westen des Plangebietes (parallel zur Bahnstrecke) überschritten.

In diesen Bereichen werden daher schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 zur Tages- bzw. Nachtzeit ohne geeignete Maßnahmen zur Lärminderung (z. B. architektonischer Selbstschutz in Form von Grundrissgestaltungen und Gebäudeanordnungen) ausgeschlossen. Ausnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts werden zugunsten der Flexibilität der Gewerbetreibenden vorgehalten.

Im Rahmen der Untersuchung wurden zudem zum Schutz von Aufenthaltsräumen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Im vorliegenden Fall werden die für den Nachtzeitraum ermittelten Lärmpegelbereiche IV-VII, im Sinne des schlechtesten anzunehmenden Falls, generell für Aufenthaltsräume festgesetzt.

Weiterhin attestiert das Gutachten im gesamten Plangebiet einen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum. Demnach ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Um die für angemessene Wohnverhältnisse erforderliche Belüftungsmöglichkeit sicherzustellen, werden mit dem Bebauungsplan für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

In den, dem Wohnen zugeordneten, Außenwohnbereichen (wie Balkone, Loggien, Terrassen), aber auch im Bereich der im Wohnumfeld geplanten Freiflächen, dürfen tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Im Plangebiet wird in einem ca. 45 Meter breiten Streifen entlang der Bahnstrecke der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags überschritten, sodass hier eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke nicht mehr sichergestellt ist. Aus diesem Grund ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist daher zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich (z. B. Wintergarten) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen.

Gewerbelärm

Durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet werden bereits im Bestand Schallemissionen verursacht, die zu einer Vorbelastung des Plangebiets führen.

Um den Immissionsschutz bei den geplanten Nutzungen im Plangebiet hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch bestehende gewerbliche Nutzungen sicherzustellen, sind innerhalb der für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fläche, bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen zu ergreifen. Bei einem Neubau oder einer baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzwürdiger Nutzung im Obergeschoss in diesem Bereich ist somit durch folgende Maßnahmen der Schallschutz sicherzustellen.

- Ausschluss von Fenstern zu Räumen mit schutzwürdiger Nutzung in den Fassaden an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Dieses kann durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5 m vor den zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet wird.

Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Um auch die Bestandsnutzungen außerhalb des Plangebietes vor einer Beeinträchtigung durch Geräuscheinwirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung zu schützen, wurde die Ermittlung von Emissionskontingenten im Zuge der schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten gelingt die Gesamtbetrachtung des Emissionsaspektes unter Berücksichtigung der von benachbarten gewerblichen Nutzungen ausgehenden Schallemissionen.

Der Umfang der in einzelnen Teilbereichen zulässigen Schallemissionskontingente wurde in der Untersuchung ermittelt. Zulässig sind demnach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die für die Gewerbegebiete angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die ermittelten Emissionskontingente LEK werden häufig durch nur wenige besonders kritischen Immissionsorte bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Zielwerte nicht ausgeschöpft werden. Um keine unnötigen Beschränkungen der Gewerbeflächen durch die Geräuschkontingente festzusetzen und um das Gebiet im Sinne der vorgesehenen Gebietsausweisung besser nutzen zu können, werden mit dem Bebauungsplan zusätzliche Festsetzungen in Form von Richtungssektoren mit entsprechenden Zusatzkontingenten aufgenommen. Diese Zusatzkontingente können durch die Gewerbetreibenden ausgereizt werden, wenn gutachterlich belegt ist, dass es durch z.B. eine abschirmende Bauweise in der Umgebung nicht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm kommt.

Um weitere Nutzungen im Rahmen der rechtlichen Regelungen ermöglichen zu können wird außerdem die folgende Sonderfallregelung mit dem Bebauungsplan vorgesehen:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

Nach Definition der DIN 18005-1 entsprechen Teilflächen mit Emissionskontingenten LEK von mindestens 60 dB(A) nicht eingeschränkten Gewerbegebieten. Teilflächen mit Emissionskontingenten < 60 dB(A) entsprechen eingeschränkten Gewerbegebieten.

Für die Nutzung der Gewerbeflächen innerhalb des Bebauungsplanes ist somit aus schalltechnischer Sicht für einzelne Teilflächen von Einschränkungen auszugehen. Dementsprechend wurde für die Baugebiete G_{Ee} 1, 2, 5, 6, 8 und 9 die Art der baulichen Nutzung als eingeschränkte Gewerbegebiete (G_{Ee}) festgesetzt (siehe Kapitel 7.1).

Die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf diesen Flächen können allerdings durch geeignete Maßnahmen zur Lärminderung wie aktive Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände/-wälle) und Baukörperanordnungen zur Abschirmung maßgeblicher Geräuschquellen in Richtung der Sektoren B und C oder durch schalldämmende Bauweise für Gebäude mit geräuschintensiven Produktionsanlagen etc. deutlich verbessert werden. Derartige Lärminderungsmaßnahmen können im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren ausgelegt werden.

Unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente können dann von allen Teilflächen in Richtung der Sektoren A und D Geräusche emittiert werden, die nach DIN 18005-1 als gebietstypisch für Gewerbegebiete (G_E) anzusehen sind.

In lediglich vier verbleibenden Teilflächen in den Richtungssektoren B und C können dennoch nur eingeschränkt gewerbegebietstypische Werte erreicht werden, so dass insgesamt aber eine Nutzung, entsprechend der festgelegten Gebietstypik des uneingeschränkten Gewerbegebiets, ermöglicht wird.

9.7. Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet wird durch den Emsdeich als raumbedeutsame Maßnahme zum Hochwasserschutz vor Überflutungen geschützt. Zum Schutz des Emsdeiches wird im Plangebiet eine 5 m breite Deichschutzzone festgesetzt. Die Fläche wird somit freigehalten

und verbleibt im Eigentum der Stadt. Eine Deichrückverlegung oder Verstärkungsmaßnahme i.S.d. des Ziels II.1.2 der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 ist in diesem Bereich nicht geplant, so dass eine Freihaltung des Gebietes über die Deichschutzzone hinaus nicht erforderlich wird.

Die Gefahr der Überflutung des Plangebiets besteht nur dann, wenn diese Schutzeinrichtung versagt oder ein bestimmter Hochwasserstand überschritten wird. Im Falle des Versagens der Schutzeinrichtung besteht für das Plangebiet ein Risiko eines Hochwassers in allen drei Häufigkeitsszenarien des statistischen Hochwassers (HQhäufig, HQ100, HQextrem).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG). Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist zudem aufgrund der Lage des Plangebiets im Binnenland gewährleistet.

Gemäß Starkregenrisikokarte der Stadt Greven ist bei Starkregenereignissen, die statistisch gesehen einmal in 100 Jahren vorkommen, eine geringe (Wasserstand < 5 cm) bis mäßige (Wasserstand von 5 - 30 cm) Überflutungsgefahr im Plangebiet zu erwarten.

Bei den Starkregenrisikokarten ist das aktuelle Geländeniveau berücksichtigt. Für die Erschließung ist jedoch eine Aufschüttung des Geländes erforderlich. Bei der Planung der öffentlichen Erschließung wurde berücksichtigt, dass unter Ansatz der neuen Geländehöhen und eines 100-jährigen Regenereignisses kein Oberflächenwasser auf private Grundstücke abgeleitet wird. In diesem Fall wird die Erschließungsstraße überflutet. Auch die privaten Grundstückseigentümer müssen im Zuge der Antragsstellung nachweisen, dass unter Ansatz eines 100-jährigen Regenereignisses kein Oberflächenwasser auf andere Grundstücke abgeleitet wird. Der Ansatz eines 100-jährigen Regenereignisses anstelle eines 30-jährigen Regenereignisses für den Überflutungsnachweis erfolgt aufgrund der Lage der Erweiterungsfläche innerhalb einer 3-seitig eingedeichten Fläche. Daher ist an dieser Stelle ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit notwendig.

Der Bebauungsplan beinhaltet verschiedene Festsetzungen, die dem Erhalt des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens dienen. So sind verschiedene Begrenzungen der Versiegelung und die Herstellung von Versickerungsanlagen, sofern dies technisch möglich ist, Teil der Festsetzungen. Gleichzeitig sind Festsetzungen zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlägen in Form von Dachbegrünung und diversen Pflanzfestsetzungen vorgesehen. Auch vor dem Hintergrund der geringen Größe des neu zu bebauenden Plangebiets, werden so Risikofaktoren für Hochwasser weitestgehend minimiert.

Insgesamt wird aus den vorstehenden Darlegungen deutlich, dass für das Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen gegen Starkregenereignisse Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

10. Sonstige Belange

10.1. Altlasten

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

10.2. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 21.06.2022 wurde mitgeteilt, dass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

10.3. Denkmalpflege und Denkmalschutz

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

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

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

10.4. Löschwasserversorgung

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen. Zusätzliche Löschwasserbehälter sind im Falle eines erhöhten betrieblichen Bedarfs auf dem jeweiligen Firmengelände zu errichten.

10.5. Gutachten

Für den Bereich dieser Bebauungsplanung liegen derzeit folgende Gutachten vor:

- Baugrundgutachten sowie gutachterliche Stellungnahme
- Schalltechnisches Gutachten
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II
- Studie zur FFH-Verträglichkeit
- Umweltbericht

10.6. Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in m²	Anteil (%)
Gesamt	36.896	100
Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)	30.028	81,39
Verkehrsflächen	3.927	10,64
Flächen für Ver- und Entsorgung	25	0,07
Grünflächen	1.076	2,92
Deichschutzzone	1.839	4,99

Stadt Greven,
Der Bürgermeister
I.A.

Anhang I - Pflanzlisten

1. Pflanzliste A - Pflanzauswahl einheimischer Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

2. Pflanzliste B - Pflanzauswahl einheimischer Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

3. Pflanzliste C - Pflanzauswahl Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie