

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

13.06.2023 08:48

135/2023

| Beratungsfolge                 | Termin     | TOP | Beratungsergebnis: |     |     |     | Bemerkungen |
|--------------------------------|------------|-----|--------------------|-----|-----|-----|-------------|
|                                |            |     | Ein                | Für | Geg | Ent |             |
| Ausschuss für Stadtentwicklung | 15.06.2023 |     |                    |     |     |     |             |
| Rat                            | 21.06.2023 |     |                    |     |     |     |             |

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“  
hier:

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

**Beschlussvorschlag:**

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben worden sind.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben worden sind.

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

Es wird festgestellt, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben haben.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

| 1 Bezirksregierung Münster: Dezernat 52<br>Abfallwirtschaft  |   |
|--|---|
| <p>Stellungnahme</p> <p>im Zuge der o.g. Änderungen sollen Böden, vollständig durch Überbauung versiegelt und damit zerstört werden. Dagegen bestehen beim Dez. 52 Bedenken. Begründung:<br/>Neuversiegelungen sind unbedingt zu vermeiden. Es ist sorgfältig zu prüfen, welche Alternativflächen innerorts und insbesondere auf Altlasten(verdachts)flächen in Anspruch genommen werden können. In § 1 LBodSchG NRW ist ausgeführt, dass Böden besonders zu schützen sind, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen nach § 2 Abs. 2 des BBodSchG in besonderem Maße erfüllen. Generell ist mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen und Neuversiegelungen sind zu vermeiden.</p> <p>Jeder unversiegelte (auch nicht besonders schutzwürdige Boden) Boden erbringt Leistungen für den Naturhaushalt. Auch im Zuge</p> | <p>Abwägung</p> <p>Die <b>Bedenken</b> werden zurückgewiesen. Das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Greven prognostiziert bis zum Jahr 2030 einen durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenbedarf von 4,4 bis 5,7 ha. Gleichzeitig wurden auch die Reserven in den bestehenden Gewerbegebieten untersucht: zwei Flächen von insgesamt 0,9 ha werden hier als uneingeschränkt marktfähige Flächen für gewerbliche Nutzungen eingestuft. Demnach kann der Gewerbeflächenbedarf nicht durch die bestehenden Reserven innerhalb bestehender Gewerbegebiete gedeckt werden. Es gilt neue Potenziale zu erschließen. Die hier in Rede stehende Fläche am nördlichen Ende der Gutenbergstraße wird bereits im Gewerbeflächenkonzept als eingeschränkt marktfähige Fläche aufgeführt. Mit ihrer unmittelbaren an ein bestehendes Gewerbegebiet grenzenden Lage eignet sie sich außerdem für eine sinnvolle Erweiterung dieses Gewerbegebiets.</p> <p>Eine neue Bodeninanspruchnahme ist aufgrund o.g. Flächenbedarfe nicht gänzlich zu vermeiden. Um die Flächeninanspruchnahme dennoch weitestgehend zu minimieren werden mit dem Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen verfolgt, die eine möglichst konzentrierte Bauweise auf möglichst geringer Fläche fördern.</p> <p>Die <b>Hinweise</b> werden zur Kenntnis genommen und mit der Planung berücksichtigt.</p> |

der Klimaerwärmung spielen unversiegelte Böden eine wichtige Rolle, in dem sie während Hitzeperioden eine Kühlleistung erbringen sowie bei heutzutage vermehrt auftretenden Starkregenereignissen als Wasserspeicher dienen. Die Klimafunktion des Bodens geht durch Versiegelung und Bebauung vollständig verloren.

Insbesondere der Umbruch von landwirtschaftlichen und bewaldeten Flächen bedeutet einen Verlust sehr wichtiger Bereiche, die sowohl Beitrag zum Klimaschutz leisten als auch als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsенke fungieren.

Vor dem Hintergrund des Verlusts der positiven Klimafunktionen des Änderungsbereichs verweise ich auf das Arbeitsblatt 29 des LANUV [https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4\\_arbeitsblaetter/arbla29/LANUV-Arbeitsblatt%2029\\_web.pdf](https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4_arbeitsblaetter/arbla29/LANUV-Arbeitsblatt%2029_web.pdf) und empfehle die Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen.

Lässt sich eine Inanspruchnahme nicht vermeiden, kann eine Teilkompensation durch grundbuchgesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder durch fachgerechte Dokumentation der beanspruchten Böden erreicht werden. Das HL-NUG bietet für die praktische Umsetzung eine Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" an.

Darüber hinaus weise ich bzgl. der baulichen Ausführungen darauf hin, dass beispielsweise Rasengittersteine für Parkplätze und Wege zur Anwendung kommen sollten.

Um die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen abzumildern und auszugleichen werden mit der Planung bereits verschiedene Maßnahmen verfolgt:

So sollen beispielsweise die geplante Dachbegrünung sowie verschiedene Begrünungsmaßnahmen zur Abkühlung des Mikroklimas sowie zur Speicherung von Kohlenstoff beitragen. Zur Erhaltung des Wasserhaushalts soll mit dem Bebauungsplan die Versickerung des anfallenden Niederschlags in dezentralen Versickerungsanlagen festgesetzt.

Die **Hinweise** werden zur Kenntnis genommen.

Die besondere Bedeutung des Schutzgutes Boden wird erkannt, im weiteren Verfahren berücksichtigt und im Umweltbericht behandelt.

Der **Hinweis** wird zur Kenntnis genommen und mit der Planung berücksichtigt.

Die Planung sieht vor, die versickerungsfähige Bauweise (z.B. durch Rasengittersteine) von Nebenflächen im Bebauungsplan festzusetzen, um die natürliche Speicherfunktion aufrechtzuerhalten.

|  |   |
|--|---|
| Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.  |   |
| <b>2 Bezirksregierung Münster: Dezernat 54<br/>Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz</b>  |   |
| Stellungnahme  | Abwägung  |
| Das Vorhaben ist von keinem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet betroffen.  | Der <b>Hinweis</b> , dass das Plangebiet nicht von einem Überschwemmungsgebiet betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen.   |
| Insbesondere verweisen wir aber auf § 82 LWG - Schutzvorschriften für Deiche und andere Hochwasserschutzanlagen, bezüglich einer Schutzzone von beidseitig 4 Metern Breite hin.  | Der <b>Hinweis</b> zur Deichschutzzone wird zur Kenntnis genommen und mit der Planung berücksichtigt.<br>Mit der Planung wird bereits ein 5 Meter breiter Schutzstreifen berücksichtigt, welcher in städtischem Eigentum verbleibt.                                       |
| Beschlussvorschlag<br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und mit der Planung berücksichtigt.  |   |
| <b>3 Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region West</b>  |   |
| Stellungnahme  | Abwägung  |
| die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen das o.g. Vorhaben in diesem Verfahrensschritt -Einholung von Stellungnahmen zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB- äußern wir keine grundsätzlichen Bedenken.<br>Für die weitere Planung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB ist folgende Stellungnahme zu beachten:<br>Das Vorhaben befindet sich angrenzend zur DB Grundstücksgrenze. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfol- | Der <b>Hinweis</b> , dass im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der <b>Hinweis</b> , dass vorbehaltlich der genannten Auflagen keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. |

genden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls auf dem Entwicklungsgrundstück von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten und geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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

Die **Hinweise** zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die **Hinweise**, in Bezug auf den Immissionsschutz gegenüber Emissionen ausgehend vom Eisenbahnbetrieb, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

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

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

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall

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

Die **Hinweise** zur Vermeidung von Blendwirkungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise**, in Bezug auf den Immissionschutz gegenüber Emissionen ausgehend vom Eisenbahnbetrieb, werden zur Kenntnis genommen.

Der **Hinweis** zu witterungsbedingten Ereignissen wird zur Kenntnis genommen.

von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Bei der Planung eines Rad- und Fußweges entlang der Bahneigentums-grenze ist dieser in geeigneter Weise einzufrieden und somit vom Bahngelände abzugrenzen.

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

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

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

Die **Hinweise** zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen werden zur Kenntnis genommen und mit der Planung berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung, dass das Plangebiet entlang der westlichen Grenzen zu den Bahnanlagen dauerhaft durch einen, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun einzufrieden ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

| <b>4 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15</b>   |  |
|---|--|
| <p>Stellungnahme</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 20.4 "Gewerbegebiet Gutenbergstraße" bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> | <p>Abwägung</p> <p>Der <b>Hinweis</b>, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die <b>Hinweise</b> zu bestehenden Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> |

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöff-

Die **Hinweise** zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen.

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



darf können wir als einzelner Telekommunikationsanbieter jedoch nicht nachkommen. Bei der Entscheidung, ob das Telekommunikationsnetz in einer Gemeinde ausgebaut werden soll, berücksichtigen wir unterschiedlichste Kriterien. Dazu zählen neben der Markt- und Wettbewerbssituation auch unsere eigenen Finanz-, Bau- und Planungs-kapazitäten – sowie nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit des konkreten Ausbaus für die Telekom.

Ich bedauere Ihnen heute mitzuteilen, dass wir das Neubaugebiet Greven, GwG Gutenbergstr., B-PlanNr: 20.4 mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln nicht ausbauen können. An den weiteren Planungsgesprächen zu diesem Projekt werden wir uns daher nicht mehr beteiligen. Wir bedauern diese Entwicklung und hoffen auf Ihr Verständnis.

Gerne würden wir uns aber erlauben Sie im Folgenden auf einige für die Telekom unverbindliche Maßnahmen hinzuweisen. Diese könnten es gegebenenfalls uns als Telekom, aber auch unseren Wettbewerbern, ermöglichen Neubaugebiete wirtschaftlich mit Breitband zu versorgen.

- Sollte ein privater gewerblicher Bau-träger oder Investor das Neubaugebiet erschließen, könnte dieser einen wirtschaftlichen Ausbau durch finanzielle Zuschüsse oder Eigenleistungen ermöglichen, z. B. mit Verlegearbeiten auf dem Baufeld. Neben der Telekom ermöglichen auch andere Telekommunikationsunternehmen dieses Vorgehen. Für Kommunen, und den von Ihnen oder Ländern mehrheitlich beherrschten Unternehmen, ist dies in aller Regel aber EU-rechtlich ausgeschlossen.
- Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für Kommunen eine Förderung aus dem Bundesförderprogramm für Breitband zu beantragen. Für weitere Informationen rufen Sie bitte

Die **Hinweise** zur Ausbauentscheidung des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen.

die Website des Bundesministeriums für digitale Infrastruktur und Verkauf [www.bmvi.de/breitbandfoerderung](http://www.bmvi.de/breitbandfoerderung) auf.

- Ebenfalls möchten wir Sie auf die gesetzliche Verpflichtung für Kommunen aus TKG § 77i Abs. 7 hinweisen. Nach dieser Vorschrift sind Kommunen verpflichtet Breitbandinfrastruktur innerhalb von Neubaugebieten zu verlegen, sollte kein Telekommunikationsunternehmen das Gebiet erschließen wollen. Dazu gehören insbesondere geeignete Leerrohre. Um Fehlinvestitionen und nachträgliche Tiefbauarbeiten in Straßen zu vermeiden, empfehlen wir dringend vorab zu prüfen, welches Telekommunikationsunternehmen zu welchen Konditionen und mit welchen Anforderungen ggf. bereit wäre die Infrastruktur zu nutzen.
- Alternativ, oder ergänzend zu den o.g. Maßnahmen, kann die Kommune zudem durch vereinfachte Bauweisen, z. B. bei der Breitband-Zuführung zum Gebiet, die wirtschaftliche Erschließung unterstützen. Zu diesen Maßnahmen gehören u. a. die oberirdische Linienführung oder die sogenannte Verlegung in Mindertiefe.
- Bitte beachten Sie, dass die oben genannten Punkte zum jetzigen Zeitpunkt keinesfalls als eine Bestätigung der Kooperation durch die Telekom zu verstehen sind. Sollten Sie sich entschließen die genannten Wege zu beschreiten, stehen wir Ihnen aber selbstverständlich als ein möglicher Kooperationspartner zur Verfügung.

|  |   |
|--|---|
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>   |   |
| <p><b>5 Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb</b></p>  |   |
| <p>Stellungnahme</p> <p>zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:</p> <p>Schutzgut Wasser<br/>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Grundwasser zu untersuchen.<br/>Bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens aus hydrogeologischer Sicht sollten daher folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>Darstellung des hydrogeologischen Ist-Zustandes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschreibung der Deckschichten über dem Grundwasser</li> <li>• Charakterisierung der Gesteine hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit</li> <li>• Grundwasserspiegelhöhen (Höchst- und Niedrigstwasserstände in m über NHN), Grundwasserflurabstände (in m), Grundwasserströmung</li> <li>• Abschätzung der Grundwasserneubildung</li> <li>• Bestandsaufnahme ggf. vorhandener Grundwassernutzungen (Lage, Tiefe, Entnahmemengen von Brunnen) im Untersuchungsraum</li> </ul> <p>Prognose und Darstellung der Projektauswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mögliche Grundwasserbeeinflussung nach Fertigstellung der Gewerbeflächen</li> </ul> | <p>Abwägung</p> <p>Die <b>Anregungen</b> zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung hinsichtlich der hydrogeologischen Auswirkungen werden aufgenommen und im Rahmen der Umweltprüfung bearbeitet.</p> |

- Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit
- Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung
- Auswirkung auf bekannte Grundwassernutzungen innerhalb des Untersuchungsraums

Sollten sich bei der Prüfung mögliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben, so sind entsprechende Maßnahmen zu schildern, die geeignet sind, diese Auswirkungen sowohl während als auch nach Beendigung der Baumaßnahmen zu minimieren.

Für die Erstellung des Berichtes kann auf die Hydrogeologische Karte i. M. 1:50.000, Blatt L3910 Steinfurt, sowie die Geologische Karte i. M. 1:25.000, Blatt 3811 Emsdetten, zurückgegriffen werden. Weitere Informationen sind den digitalen Fachinformationssystemen des Landesgrundwasserdienstes (Elwas-Web, Hygris-C) zu entnehmen.

#### Schutzgut Boden

Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:

#### Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Für die Erstellung des Umweltberichtes kann die Karte der schutzwürdigen Böden über GEOportal.NRW abgerufen werden:

- GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50

Der **Hinweis** zu möglicherweise erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Grundwasser wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt.

Die **Anregungen und Hinweise** zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgenommen und im Rahmen der Umweltprüfung bearbeitet.

|   |   |
|---|---|
| <p>000 - WMS &gt; Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz &gt; Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) &gt; Schutzwürdigkeit - naturnahe und naturferne Böden.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.</li> </ul> <p>Hinweis zur Verwendung von Mutterboden<br/>Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p> | <p>Die <b>Anregung</b> zu Kompensationsmaßnahmen für den Verlust von schutzwürdigen Böden wird zur Kenntnis genommen. Die besondere Bedeutung des Schutzguts Boden wird erkannt, im weiteren Verfahren berücksichtigt und im Umweltbericht behandelt.</p> <p>Der <b>Hinweis</b> wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>  |
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt sowie in der Umweltprüfung bearbeitet.</p>  |   |
| <p><b>6 Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster</b></p>  |   |
| <p>Stellungnahme</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes Gutenbergstraße, um den Bedarf an gewerblichen Flächen abzudecken.</p> <p>In den Unterlagen führen Sie aus, dass untergeordnet auch betriebsbezogene Wohnnutzungen generell zulässig sein sollen. Wir empfehlen diese Festsetzung zu ändern. Gewerbe- und Industriebetriebe sind mit anderen Nutzungen häufig inkompatibel und dadurch in ihrer Standortwahl erheblich eingeschränkt. Gewerblich nutzbare Flächen ste-</p>   | <p>Abwägung</p> <p>Der <b>Hinweis</b> wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der <b>Anregung</b>, betriebsbezogene Wohnnutzungen grundsätzlich auszuschließen, wird teilweise gefolgt. Ein grundsätzlicher Ausschluss ist jedoch nicht im Sinne des Plangebers, da für bestimmte gewerbliche Nutzungen das sogenannte Betriebsleiterwohnen erforderlich ist. Dennoch wird die Anregung dahingehend aufgenommen, als</p> |

hen nur begrenzt zur Verfügung. Wohnungen in Industrie- und Gewerbegebieten bedingen durch ihre Schutzansprüche eine starke Einschränkung der gewerblich-industriellen Nutzungsmöglichkeiten und sollten unserer Meinung nach daher grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Weiteren ist es vorgesehen, das Gewerbegebiet entsprechend der "Leitlinien nachhaltiges Gewerbegebiet" zu entwickeln. Unter anderem soll ein nachhaltiger Umgang mit Wasser, die Schaffung von Grünstrukturen sowie die Energieeffizienz/-erzeugung bei der Realisierung von baulichen Maßnahmen im Planareal berücksichtigt werden. Die regionale Wirtschaft steht einer nachhaltigen Ausgestaltung von gewerblichen Bauflächen grundsätzlich positiv gegenüber.

Im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit muss die Plangebietsfläche so effizient wie möglich genutzt werden. Es gilt Synergien zwischen ökologischen Maßnahmen und der gewerblichen Nutzbarkeit zu finden, um keine zusätzliche Flächenkonkurrenz zu erzeugen.

Zugleich müssen die Maßnahmen baulich und finanziell für die Unternehmen umsetzbar sein, die Maßnahmen sollten keine überproportionale Belastung bewirken.

Wir regen an zu überdenken, ob auf Freiwilligkeit basierende Maßnahmen aus betrieblichem Eigenantrieb - möglicherweise in Kombination mit Beratungs- und Förderangeboten – die gleichen Effekte wie pauschale Festsetzungen bedingen können. Viele Gewerbebetriebe haben bereits Aspekte der Nachhaltigkeit in der Ausrichtung ihres unternehmerischen Handelns fest verankert und leisten einen erheblichen Beitrag, um

das eine weitere Einschränkung der betriebsbezogenen Wohnnutzungen im weiteren Verfahren geprüft wird.

Der **Hinweis**, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Entwicklung des Gewerbegebiets begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die **Hinweise** zur effizienten Flächennutzung werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der **Hinweis** zur Umsetzbarkeit der Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Der finanzielle und bauliche Mehraufwand durch die geplanten Festsetzungen wird grundsätzlich im Rahmen der Planaufstellung mitbetrachtet.

Der **Anregung**, ökologische Maßnahmen auf freiwilliger Basis statt als Festsetzung im Bebauungsplan umzusetzen, wird nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplans ist es, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, dass durch die beschriebenen Maßnahmen in seiner ökologischen Wertigkeit und Aufenthaltsqualität heraussticht. Dazu muss ein Mindestmaß der umzusetzenden Maßnahmen sichergestellt werden. Darüber hinaus können weiterge-

|  |  |
|--|--|
| z.B. die klimatischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit zu steuern.   | hende Maßnahmen durch die Betriebe ergriffen werden.   |
| <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Anregung, betriebsbezogene Wohnnutzungen grundsätzlich auszuschließen, wird teilweise gefolgt. Eine weitere Einschränkung der betriebsbezogenen Wohnnutzungen wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Der Anregung, ökologische Maßnahmen auf freiwilliger Basis statt als Festsetzung im Bebauungsplan umzusetzen, wird nicht gefolgt.</p>   |  |
| <p><b>7 Kreis Steinfurt: Umwelt- und Planungsamt</b></p>   |  |
| <p><b>Stellungnahme</b></p> <p><b>Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Für das Plangebiet liegen der unteren Naturschutzbehörde keine Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Evtl. Vorkommen auch über die Plangebietsgrenze hinaus können bei der Biologischen Station Kreis Steinfurt e.V. abgefragt werden. Ich weise darauf hin, dass aufgrund der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke in der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Prüfung für Vögel und Fledermäuse auch Aussagen zur Eignung des Plangebietes für Zauneidechsen und ggf. Kartierungen vorzusehen sind.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an das Naturschutzgebiet "Emsaue", das zugleich als FFH-Gebiet ausgewiesen ist (siehe 3. und 5. Änderung Landschaftsplan I "Grevenener Sande"). Daher ist im weiteren Verfahren die FFH-Verträglichkeit darzulegen.</p> <p>Auskunft erteilt Frau Holwitt, Tel.: 02551 69-1422</p> <p><b>Bodenschutz, Abfallwirtschaft</b></p> <p>Schutzwürdige Böden im Plangebiet</p> <p>Nach der "Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)" des Geologischen Dienstes NRW (3. Auflage 2018) liegen im Plangebiet</p> | <p><b>Abwägung</b></p> <p>Die <b>Hinweise</b> zu Vorkommen planungsrelevanter Arten werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine Artenschutzprüfung Stufe I sowie, bei Bedarf, Stufe II beauftragt.</p> <p>Der <b>Anregung</b> wird gefolgt. Zur Überprüfung der Planung auf die Verträglichkeit mit dem angrenzenden FFH-Gebiet wird eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung beauftragt.</p> <p>Der <b>Hinweis</b> zur Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden wird zur Kenntnis genommen.</p> |

/ Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor (Gley-Vega Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion), die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden.

Es wird angeregt, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen. Hierzu empfehle ich die Anwendung der Ihnen bekannten "Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt". Alternativ ist aus fachlicher Sicht die Berücksichtigung durch einen Faktoraufschlag auf die Flächen des von Versiegelung betroffenen, schutzwürdigen Boden möglich. Die Aufschläge richten sich hierbei nach den Schutzstufen der Böden gem. Karte der Schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage 2018) und werden mit Aufschlägen von 0,2 (hohe Funktionserfüllung) und 0,3 (sehr hohe Funktionserfüllung) auf die Fläche in die Eingriffsbewertung für Natur- und Landschaft eingepflegt.

Altlasten:

Im Plangebiet / Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (MBI.NRW.2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt.

Auskunft erteilt Frau Opitz, Tel.: 02551 69-1468

Den **Anregungen** zu Kompensationsmaßnahmen für den Verlust von schutzwürdigen Böden wird gefolgt.

Die besondere Bedeutung des Schutzguts Boden wird erkannt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wird die Thematik im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

Der **Hinweis**, dass keine Altlasten/-verdachtsflächen im Plangebiet bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.

|   |   |
|---|---|
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Den Anregungen wird gefolgt. Die folgenden Fachgutachten werden zur Untersuchung der aufgeworfenen Thematiken erstellt: Artenschutzprüfung Stufe I, FFH-Vorprüfung und Umweltbericht.</p>   |   |
| <p><b>8 Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt</b></p>  |   |
| <p>Stellungnahme</p> <p>dem o. g. Planvorhaben stehen landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen. Es werden rund 3,6 ha landwirtschaftliche Fläche der Nutzung entzogen.</p> <p>Bezüglich der Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz § 15 bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf die Agrarstrukturellen Belange Rücksicht zu nehmen ist und vorrangig zu prüfen ist, ob der Ausgleich und Ersatz durch Maßnahmen der Entseelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen erbracht werden kann.</p> | <p>Abwägung</p> <p>Der <b>Hinweis</b> zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Gewerbeflächen und der fehlenden Potenzial- und Reserveflächen innerhalb bestehender Gewerbegebiete ist die Entwicklung neuer Gewerbegebiete erforderlich. Durch die direkt angrenzende Lage an einem bestehenden Gewerbegebiet eignet sich die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche in besonderem Maße zur Entwicklung gewerblicher Flächen. Dementsprechend ist die Fläche bereits seit 2006 im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p> <p>Der <b>Hinweis</b> zur Berücksichtigung agrarstruktureller Belange im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmenplanung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es ist geplant den entstehenden Eingriff über das Ökokonto der Stadt Greven auszugleichen. Demnach werden keine neuen Flächen der Landwirtschaft entzogen sondern bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.</p> |
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>   |   |
| <p><b>9 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster</b></p>  |   |
| <p>Stellungnahme</p>  | <p>Abwägung</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p>es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.</li> <li>2. Der LWL Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).</li> <li>3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</li> </ol> | <p>Die <b>Hinweise</b> zur Aufnahme in den Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>  |
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>   |  |
| <p><b>10 Stadtwerke Greven GmbH</b></p>  |  |
| <p>Stellungnahme vom 20.08.2021 und vom 07.10.2021</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o.a. Vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung</p>  | <p>Abwägung</p> <p>Die <b>Hinweise</b> zu zukünftigen Kapazitätserweiterungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadtwerke Greven sollen zusammen mit den anderen Versorgungsträgern im Bedarfsfall rechtzeitig beteiligt werden, damit</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>vor. Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus. Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden.</p> <p>Wir werden die Prüfung der gewünschten Anschlusssituation auf Basis der gesetzlichen Vorschriften und im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit durchführen. Dazu gehören insbesondere die Vorschriften der §§ 17, 18 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) für den Strom- und Gasanschluss und die Vorgaben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV).</p> | <p>eine sichere und wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes gewährleistet werden kann.</p> <p>Der <b>Hinweis</b> wird zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet im Süden über eine bestehende Straße an die bestehende Bebauung angebunden ist, können etwaige Anschlussarbeiten und Leitungsverlegungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche erfolgen. Ein besonderer Regelungsbedarf zu weitergehenden öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ergibt sich nach dem derzeitigen Erkenntnisstand für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht.</p> <p>Die <b>Hinweise</b> zum weiteren Vorgehen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>   |  |
| <p><b>11 Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e.V. - Kreisverband Steinfurt<br/>Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e. V.</b></p>   |  |
| <p>Stellungnahme</p> <p>Es handelt sich bei den überplanten Flächen um 3,6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, auf die die Landwirtschaft grundsätzlich angewiesen ist. Diese Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und fehlen den Landwirten dann wiederum in der Bewirtschaftung.</p>  | <p>Abwägung</p> <p>Die <b>Hinweise</b> zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Gewerbeflächen und der fehlenden Potenzial- und Reserveflächen innerhalb bestehender Gewerbegebiete ist die Entwicklung neuer Gewerbegebiete erforderlich. Durch die direkt angrenzende Lage an einem be-</p>   |

Folglich gehen der Landwirtschaft wieder landwirtschaftliche Flächen verloren, auf die die Landwirtschaft nicht nur in Greven, sondern auch Kreisweit angewiesen ist.

Auf Grund dessen wird seitens des LOV Greven aber auch des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes e.V., Kreisverband Steinfurt gefordert, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Ackerflächen in Anspruch zu nehmen.

Bekanntlich steht die Landwirtschaft ohnehin unter erheblichen Flächendruck hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzflächen. Jahr für Jahr sind deutliche Flächenverluste aus unterschiedlichsten Gründen zu verzeichnen. Von daher gilt es, jeden Quadratmeter landwirtschaftlicher Nutzfläche, wenn möglich zu erhalten.

Es wird daher seitens des LOV Greven und des WLV angeregt, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen, sondern beispielsweise am Gewässer. Diesbezüglich wird auf die Möglichkeit eines Ausgleichs über die Naturschutzstiftung insbesondere in Form des Fließgewässerentwicklungsprogramm hingewiesen.

Der landwirtschaftliche Ortsverband Greven bittet daher ausdrücklich darum solche Vorhaben nicht auf Kosten der Land- und Forstwirtschaft umzusetzen.

stehenden Gewerbegebiet eignet sich die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche in besonderem Maße zur Entwicklung gewerblicher Flächen. Dementsprechend ist die Fläche bereits seit 2006 im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der **Forderung**, keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, wird entsprochen.

Es ist geplant den entstehenden Eingriff über das Ökokonto der Stadt Greven auszugleichen. Demnach werden keine neuen Flächen der Landwirtschaft entzogen, sondern bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

Der **Anregung**, agrarstrukturelle Belange im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmenplanung zu berücksichtigen, wird gefolgt. Es ist geplant den entstehenden Eingriff über das Ökokonto der Stadt Greven auszugleichen. Demnach werden keine neuen Flächen der Landwirtschaft entzogen, sondern bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahmen zugeordnet.

#### Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Forderung und der Anregung zur Rücksichtnahme auf die forst- und landwirtschaftlichen Belange im Zuge der Ausgleichsmaßnahmenplanung wird entsprochen.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

| <b>1 Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 (Abfallwirtschaft)</b>  |  |
|--|--|
| <p>Stellungnahme<br/>bezugnehmend auf Ihr o. a. Schreiben wird Ihnen mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 30. Juni 2021 weiterhin bestehen bleibt. Diese Stellungnahme erstreckt sich auf die Themen Abfallwirtschaft, abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/Bodenschutz.</p> <p><i>Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 30.06.2021:</i><br/>"im Zuge der o.g. Änderungen sollen Böden, vollständig durch Überbauung versiegelt und damit zerstört werden. Dagegen bestehen beim Dez. 52 Bedenken.</p> <p><i>Begründung:</i><br/>Neuversiegelungen sind unbedingt zu vermeiden. Es ist sorgfältig zu prüfen, welche Alternativflächen innerorts und insbesondere auf Altlasten(verdachts)flächen in Anspruch genommen werden können. In § 1 LBodSchG NRW ist ausgeführt, dass Böden besonders zu schützen sind, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen nach § 2 Abs. 2 des BBodSchG in besonderem Maße erfüllen. Generell ist mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen und Neuversiegelungen sind zu vermeiden.</p> | <p>Abwägung</p> <p>Die <b>Bedenken</b> werden zurückgewiesen. Das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Greven prognostiziert bis zum Jahr 2030 einen durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenbedarf von 4,4 bis 5,7 ha. Gleichzeitig wurden auch die Reserven in den bestehenden Gewerbegebieten untersucht: zwei Flächen von insgesamt 0,9 ha werden hier als uneingeschränkt marktfähige Flächen für gewerbliche Nutzungen eingestuft. Demnach kann der Gewerbeflächenbedarf nicht durch die bestehenden Reserven innerhalb bestehender Gewerbegebiete gedeckt werden. Es gilt neue Potenziale zu erschließen. Die hier in Rede stehende Fläche am nördlichen Ende der Gutenbergstraße wird bereits im Gewerbeflächenkonzept als eingeschränkt marktfähige Fläche aufgeführt. Mit ihrer unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet grenzenden Lage eignet sie sich außerdem für eine sinnvolle Erweiterung dieses Gewerbegebiets.</p> <p>Eine neue Bodeninanspruchnahme ist aufgrund o.g. Flächenbedarfe nicht gänzlich zu vermeiden. Um die Flächeninanspruchnahme dennoch weitestgehend zu minimieren werden mit dem Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die eine möglichst konzentrierte Bauweise auf möglichst geringer Fläche forcieren.</p> |

*Jeder unversiegelte (auch nicht besonders schutzwürdige Boden) Boden erbringt Leistungen für den Naturhaushalt. Auch im Zuge der Klimaerwärmung spielen unversiegelte Böden eine wichtige Rolle, in dem sie während Hitzeperioden eine Kühlleistung erbringen sowie bei heutzutage vermehrt auftretenden Starkregenereignissen als Wasserspeicher dienen. Die Klimafunktion des Bodens geht durch Versiegelung und Bebauung vollständig verloren.*

*Insbesondere der Umbruch von landwirtschaftlichen und bewaldeten Flächen bedeutet einen Verlust sehr wichtiger Bereiche, die sowohl Beitrag zum Klimaschutz leisten als auch als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsenke fungieren.*

*Vor dem Hintergrund des Verlusts der positiven Klimafunktionen des Änderungsbereichs verweise ich auf das Arbeitsblatt 29 des LANUV [https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4\\_arbeitsblaetter/arbla29/LANUV-Arbeitsblatt%2029\\_web.pdf](https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4_arbeitsblaetter/arbla29/LANUV-Arbeitsblatt%2029_web.pdf) und empfehle die Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen.*

*Lässt sich eine Inanspruchnahme nicht vermeiden, kann eine Teilkompensation durch grundbuchgesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder durch fachgerechte Dokumentation der beanspruchten Böden erreicht werden. Das HLNUG bietet für die praktische Umsetzung eine Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" an.*

*Darüber hinaus weise ich bzgl. der baulichen Ausführungen darauf hin, dass beispielsweise Rasengittersteine für Parkplätze und Wege zur Anwendung kommen sollten."*

Die **Hinweise** werden zur Kenntnis genommen und mit dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Um die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen abzumildern und auszugleichen wurden bereits verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

So tragen beispielsweise die Dachbegrünungspflicht sowie verschiedene Begrünungsmaßnahmen zur Abkühlung des Mikroklimas sowie zur Speicherung von Kohlenstoff bei. Zur Erhaltung des Wasserhaushalts wird mit dem Bebauungsplan die Versickerung des anfallenden Niederschlags in dezentralen Versickerungsanlagen festgesetzt.

Der **Hinweise** werden zur Kenntnis genommen.

Die besondere Bedeutung des Schutzguts Boden wurde erkannt und im Umweltbericht untersucht. Für den Verlust von Böden mit hoher Funktionserfüllung wird zusätzlich zu den für die Versiegelung ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von einem Kompensationsfaktor von 0,2 ausgegangen.

Der **Hinweis** wird zur Kenntnis genommen und mit dem Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird mit dem Hinweis Nr. 11 eine versickerungsfähige Bauweise (z.B. durch Rasengittersteine) bei Flächen, die

|  |  |
|--|--|
|  | dies ermöglichen, festgesetzt, um die natürliche Speicherfunktion aufrechtzuerhalten.  |
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>   |  |
| <p><b>2 Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region West</b></p>   |  |
| <p>Stellungnahme<br/>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.g. Bauvorhaben.<br/>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.<br/><br/>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.<br/>Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Einer Abstandsflächenübernahme stimmen wir nicht zu. Wir gehen davon aus das planfestgestellte Bahnanlagen nicht überplant wurden.</p> | <p>Abwägung<br/><br/>Der <b>Hinweis</b>, dass bei Berücksichtigung der Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.<br/><br/>Die <b>Hinweise</b>, in Bezug auf den Immissionsschutz gegenüber Emissionen ausgehend vom Eisenbahnbetrieb, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.<br/><br/>Die <b>Hinweise</b> in Bezug auf die baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen werden zur Kenntnis genommen und insofern berücksichtigt, als dass Abstandsflächen gem. § 6 (2) Satz 2 BauO NRW auf öffentli-</p> |

Entlang der DB Strecke soll ein Fuß- & Radweg entstehen. Hierzu heißt es in der Begründung: "(...) Zur Sicherung der Bahnanlagen vor unbefugtem Betreten ist entlang der westlichen Grenze zu den Bahnanlagen dauerhaft ein Zaun zu errichten. (...)" Die Errichtung einer Zaunanlage ist zum Schutz der DB Anlagen und der auf dem Radweg verkehrenden Personen zu begründen. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Die aus dem Bebauungsplan resultierenden Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten

chen Verkehrsflächen, einschließlich Bahnflächen, liegen dürfen.

Die **Hinweise** zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen werden zur Kenntnis genommen und mit dem Bebauungsplan berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung, dass das Plangebiet entlang der westlichen Grenzen zu den Bahnanlagen dauerhaft durch einen, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun einzufrieden ist, ist im Bebauungsplan enthalten. Ein darüberhinausgehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

Die **Hinweise** zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

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

Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

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

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vor-

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

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

Eine entsprechende Festsetzung, dass das Plangebiet entlang der westlichen Grenzen zu den Bahnanlagen dauerhaft durch einen, das Betreten der Bahnanlage wirksam verhindernden Zaun einzufrieden ist, ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die **Hinweise** zur Vermeidung von Blendwirkungen, Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

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

geschrieben. Grundsätzlich heißt es bei Oberleitung / Oberleitungsanlagen: Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1\*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bauantrages angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden.

Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Der **Hinweis** auf die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

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

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

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

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Bei mit 110 kV - Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen.

Für Schäden, die der DB aus Baumaßnahmen entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die **Hinweise** zur Vermeidung von Blendwirkungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.

Die **Hinweise**, in Bezug auf den Immissionschutz gegenüber Emissionen ausgehend vom Eisenbahnbetrieb, werden zur Kenntnis genommen.

Der **Hinweis** zu witterungsbedingten Ereignissen wird zur Kenntnis genommen.

Der **Hinweis** zu etwaigen Schäden, die der DB entstehen könnten, wird zur Kenntnis genommen.

|  |  |
|--|--|
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>   |  |
| <p><b>3 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15</b></p>   |  |
| <p>Stellungnahme<br/>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br/>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 20.4 "Gewerbegebiet Gutenbergstraße" bestehen grundsätzlich keine Einwände.<br/><br/>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.<br/>Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:<br/>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.<br/>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung</p> | <p>Abwägung<br/><br/>Der <b>Hinweis</b>, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.<br/><br/>Die <b>Hinweise</b> zu bestehenden Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p> |

oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Es sollen innerhalb des Baugebietes Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege (Private Verkehrsflächen) gewidmet werden. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitte ich deshalb, die im vorgelegten Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Flächen festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut erfolgen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos

Die **Hinweise** und **Anregungen** zur Festsetzung eines Leitungsrechts sowie zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch werden zurückgewiesen. Im Bebauungsplan sind keinerlei private Verkehrsflächen vorgesehen. Bei den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung handelt es sich, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, um zwei Fuß- und Radwegeverbindungen. Ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung wird nachrichtlich ergänzt.

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



|  |  |
|--|--|
| <p>Wie in der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht, halten wir einen grundsätzlichen Ausschluss von betriebsbezogenen Wohnungen für sinnvoll. Wir erachten daher die gewählte Festsetzung bzw. den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Erdgeschoss als ein geeignetes Instrument, um die prägende gewerbliche Nutzung für das Plana-real zu gewährleisten.</p>  | <p>Der <b>Hinweis</b>, dass die Festsetzung des Ausschlusses von betriebsbezogenem Wohnen im Erdgeschoss als geeignet betrachtet wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>   |
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>   |  |
| <p><b>5 Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität</b></p>  |  |
| <p>Stellungnahme<br/>Natur- und Artenschutz<br/>Die Baugrenze entlang der "Deichschutzzone" ist um 1,5 m zurückzunehmen um die per Festsetzung Nr. 7.2 vorgesehene Heckenanpflanzung auch bei Ausschöpfung des Baufensters zu ermöglichen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 eröffnet die Möglichkeit entlang der Grundstücksgrenze 2 m hohe Zäune zu realisieren, sofern diese mit Heckenanpflanzungen kombiniert werden. Aus landschaftsbildlichen Gründen sollte diese Festsetzung zumindest entlang des Deichweges so ergänzt werden, dass sol-</p> | <p>Abwägung</p> <p>Die <b>Anregung</b> zur Verschiebung der Baugrenze wird zurückgewiesen. Die festgesetzten Heckenpflanzungen überschneiden sich an verschiedenen Stellen mit den festgesetzten Baufenstern. Die Festsetzung zur Pflanzung von Hecken auf 1,50 m an der Grundstücksgrenze zur Deichschutzzone schließt eine Bebauung zwar faktisch aus, aufgrund der Festsetzung des Baufensters mittels Baugrenzen ist die Umsetzung der Heckenpflanzungen jedoch nicht gefährdet. Da ein Zurücktreten der Bebauung hinter die Baugrenze auch aus anderen Anlässen (z.B. zur Einhaltung des Nachbarrechts oder der Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW), notwendig werden kann, wird auf eine Verschiebung der Baugrenze verzichtet.</p> <p>Der <b>Anregung</b> zur Einschränkung der Zulässigkeit von Zäunen wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift wird dahingehend ergänzt, dass lediglich „Zäune (ohne Sichtschutz) auf der gebäudezugewandten Seite bis maximal 2,00 m Höhe, jedoch nur in Verbindung mit den Heckenpflanzungen“ zulässig sind.</p> |

che Zäune nur auf der gebäudezugewandten Seite angeordnet werden dürfen.

In der Kompensationsberechnung wurde für Gebäude mit Dachbegrünung eine Aufwertung von 0,5 WE angesetzt. Der ausgewiesene Einzelflächenwert passt nicht zur angegebenen Grundfläche. Kompensationsberechnung und Größe der Ausgleichsfläche sind anzupassen.

Zudem mache ich darauf aufmerksam, dass für in die Kompensationsbilanz eingestellte Dachflächenbegrünungen keine öffentlichen Förderungen mehr beansprucht werden dürfen. Ein entsprechender Hinweis sollte auf der Planzeichnung ergänzt werden.

Artenschutzrechtliche Belange

In der Studie zur FFH-Verträglichkeit wird das Vorkommen des Lebensraumtyps (LRT) 6510 als nicht signifikant gewertet. Obwohl die Angabe nicht korrekt ist, kann davon ausgegangen werden, dass trotzdem eine Nichtbetroffenheit im Sinne des FFH-Rechts vorliegt.

Weiterhin wurde für den LRT 3150 die charakteristische Vogelart Schnatterente trotz erfolgter Kartierung nicht betrachtet. Eine FFH-rechtliche Betroffenheit kann jedoch auch hier ausgeschlossen werden, da eine

Der **Hinweis** zu Unstimmigkeiten in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird zur Kenntnis genommen. Der **Anregung** die Kompensationsberechnung anzupassen wird gefolgt. Bei der angeführten Unstimmigkeit handelt es sich um einen offensichtlichen Rechenfehler:

$15.267 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (Grundwert)} \neq 6.944$

Dieser wird nachrichtlich wie folgt angepasst:

$15.267 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ (Grundwert)} = 7.634$

Es ergibt sich nach Korrektur der Kompensationsbilanz demnach ein um 690 Werteeinheiten verringerter Kompensationsbedarf von insgesamt 44.046 Werteeinheiten. Hieraus folgt eine Verringerung der benötigten Ausgleichsfläche im städtischen Ökokonto. Die Ausgleichsfläche reduziert sich somit um  $138 \text{ m}^2$  auf eine Flächengröße von  $8.809 \text{ m}^2$ .

Der **Anregung** wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung wie folgt ergänzt:

„Aufgrund der Anrechnung als Kompensationsmaßnahme dürfen gem. § 16 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Herstellung der Dachbegrünung im Plangebiet keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen werden.“

Die **Hinweise** zur Studie zur FFH-Verträglichkeit werden zur Kenntnis genommen.

Beeinträchtigung der Art in der ASP II bereits ausgeschlossen wurde.

Auskunft erteilt Frau Holwitt, Tel.: 02551 69-1422

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Nach der "Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)" des Geologischen Dienstes NRW (3. Auflage 2018) liegen im Plangebiet / Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor (Gley-Vega Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion), die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden.

Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen. Hierzu empfehle ich die Anwendung der "Boden-funktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt" (Stand: 11/2009), die beim Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) kostenlos erhältlich ist. Alternativ ist die Berücksichtigung des Schutzguts Bodens durch einen Faktoraufschlag von 0,3 auf die Flächen (m<sup>2</sup>) des von Versiegelung betroffenen, schutzwürdigen Boden möglich. Der Zahlenwert ist den Ökowertpunkten im Rahmen der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung hinzuzuschlagen

Auskunft erteilt Herr Bocker, Tel.: 02551 69-1469

Der **Hinweis** zur Betroffenheit schutzwürdiger Böden mit hoher Funktionserfüllung wird zur Kenntnis genommen. Die besondere Bedeutung des Schutzguts Boden wurde erkannt und im Umweltbericht untersucht.

Der **Hinweis** zur Kompensation für die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen wird zur Kenntnis genommen. Der **Anregung**, den Faktoraufschlag auf 0,3 zu erhöhen wird nicht gefolgt.

Die besondere Bedeutung des Schutzguts Boden wurde erkannt und im Umweltbericht untersucht. Für den Verlust von Böden mit hoher Funktionserfüllung wird zusätzlich zu den für die Versiegelung ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von einem Kompensationsfaktor von 0,2 ausgegangen. Dieser Faktoraufschlag von 0,2 wurde entsprechend der Stellungnahme des Kreises Steinfurt vom 18.08.2021 aus der frühzeitigen Beteiligung veranschlagt. In der Stellungnahme wird das Vorgehen wie folgt beschrieben:

„Alternativ ist aus fachlicher Sicht die Berücksichtigung durch einen Faktoraufschlag auf die Flächen des von Versiegelung betroffenen, schutzwürdigen Boden möglich. Die Aufschläge richten sich hierbei nach den Schutzstufen der Böden gem. Karte der Schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage 2018) und werden mit Aufschlägen von 0,2 (hohe Funktionserfüllung) und 0,3 (sehr hohe Funktionserfüllung) auf die Fläche in die Eingriffsbewertung für Natur- und Landschaft eingepflegt.“

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Aufgrund der Inanspruchnahme von Böden mit hoher Funktionserfüllung wird daher der Faktor 0,2 hinzugeschlagen.</p>   |
| <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Anregung zur Verschiebung der Baugrenze wird zurückgewiesen. Der Anregung zur Einschränkung der Zulässigkeit von Zäunen wird gefolgt. Der Hinweis zu Unstimmigkeiten in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung die Kompensationsberechnung anzupassen wird gefolgt. Der Anregung zur Ergänzung eines Hinweises bezüglich des Ausschlusses zur Verwendung von Fördermitteln im Rahmen der Dachbegrünung wird gefolgt. Die Hinweise zur Studie zur FFH-Verträglichkeit werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Betroffenheit schutzwürdiger Böden mit hoher Funktionserfüllung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Kompensation für die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, den Faktoraufschlag auf 0,3 zu erhöhen wird nicht gefolgt. Die erfolgten Änderungen in den Planunterlagen dienen der Klarstellung (siehe offensichtlicher Rechenfehler im Rahmen der Kompensationsberechnung) bzw. der redaktionellen Anpassung, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Eine erneute Offenlage ist somit nicht erforderlich.</p> |   |
| <p><b>6 Stadtwerke Greven GmbH</b></p>  |   |
| <p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o. a. Vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung vor. Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus. Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn</p>  | <p><b>Abwägung</b></p> <p>Die <b>Hinweise</b> zu zukünftigen Kapazitätserweiterungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadtwerke Greven sollen zusammen mit den anderen Versorgungsträgern im Bedarfsfall rechtzeitig beteiligt werden, damit eine sichere und wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes gewährleistet werden kann.</p> <p>Der <b>Hinweis</b> wird zur Kenntnis genommen. Da das Plangebiet im Süden über eine bestehende Straße an die bestehende Bebauung angebunden ist, können etwaige Anschluss-</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden.</p> <p>Wir werden die Prüfung der gewünschten Anschlussituation auf Basis der gesetzlichen Vorschriften und im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit durchführen. Dazu gehören insbesondere die Vorschriften der §§ 17, 18 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) für den Strom- und Gasanschluss und die Vorgaben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV).</p> <p>Bitte beachten Sie, dass vorhandene Versorgungsleitungen zu berücksichtigen sind.</p>   | <p>arbeiten und Leitungsverlegungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche erfolgen. Ein besonderer Regelungsbedarf zu weitergehenden öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ergibt sich nach dem derzeitigen Erkenntnisstand für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht.</p> <p>Die <b>Hinweise</b> zum weiteren Vorgehen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der <b>Hinweis</b> wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>  |   |
| <p><b>7 Vodafone GmbH – deutschlandweit</b></p>   |   |
| <p>Stellungnahme</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse</p> | <p>Abwägung</p> <p>Die <b>Hinweise</b>, dass im Plangebiet weder Telekommunikationsanlagen bestehen, noch geplant sind, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die <b>Hinweise</b> zur Interessenbekundung der Verlegung von Glasfaserkabeln im Plangebiet sowie anhängige Anfragen werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsträger sollen im Bedarfsfall rechtzeitig beteiligt werden, damit eine sichere und wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes gewährleistet werden kann.</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an <a href="mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com">greenfield.gewerbe@vodafone.com</a> zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> | <p>Der <b>Hinweis</b> wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Beschlussvorschlag<br/>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br/>.</p>   |   |
| <p><b>8 Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e.V. - Kreisverband Steinfurt (Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband e. V.)</b></p>  |   |
| <p>Stellungnahme<br/>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 07.04.2023 in o.g. Sache möchten wir nach</p>  | <p>Abwägung</p>                                       |

Rücksprache mit dem Landwirtschaftlichen Ortsverband Greven wie folgt eine Stellungnahme abgeben:

Es handelt sich bei den überplanten Flächen um 3,6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, auf die die Landwirtschaft grundsätzlich angewiesen ist. Diese Flächen werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und fehlen den Landwirten dann wiederum in der Bewirtschaftung.

Folglich gehen der Landwirtschaft wieder landwirtschaftliche Flächen verloren, auf die die Landwirtschaft nicht nur in Greven, sondern auch Kreisweit angewiesen ist.

Dem Landwirtschaftlichen Ortsverband Greven ist zwar bewusst, dass ein immer größerer Flächenbedarf der Stadt Greven für Gewerbe- und Wohnflächen besteht, aber auch die Landwirtschaft steht immer mehr unter erheblichen Flächendruck. Daher wird ange-regt, dass zukünftig so flächenschonend wie möglich "überplant" werden sollte.

Seitens des LOV Greven und des WLV wird begrüßt, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche (Gemarkung Sankt Mauritz, Flur 41, Flurstück 19) erfolgt.

Dennoch wird seitens des LOV Greven und des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbandes e.V., Kreisverband Steinfurt weiter gefordert, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Ackerflächen in Anspruch zu nehmen. Dies deshalb, da die Landwirtschaft ohnehin unter erheblichen Flächendruck hinsichtlich landwirtschaftlicher Nutzflächen steht und Jahr für Jahr deutliche Flächenverluste aus unterschiedlichsten Gründen zu verzeichnen sind. Von daher gilt es, jeden Quadratmeter landwirtschaftlicher Nutzfläche, wenn möglich zu erhalten. Weiter wird

Die **Hinweise** zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des hohen Bedarfs an Gewerbeflächen und der fehlenden Potenzial- und Reserveflächen innerhalb bestehender Gewerbegebiete ist die Entwicklung neuer Gewerbegebiete erforderlich. Durch die direkt angrenzende Lage an einem bestehenden Gewerbegebiet eignet sich die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche in besonderem Maße zu Entwicklung gewerblicher Flächen. Dementsprechend ist die Fläche bereits seit 2006 im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der **Anregung** wird mit dem Planungskonzept des Bebauungsplans bereits insofern gefolgt, als dass verschiedene Festsetzungen getroffen wurden, die eine konzentrierte Bebauung fördern. So sind beispielsweise Festsetzungen zur vertikalen Staffelung verschiedener Nutzung im Bebauungsplan enthalten.

Der **Hinweis**, dass die Anordnung der Kompensationsmaßnahmen auf einer nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Der **Anregung**, agrarstrukturelle Belange im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmenplanung auch in Zukunft zu berücksichtigen, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gefolgt.

Der entstehende Eingriff wird über das Ökoko-konto der Stadt Greven ausgeglichen. Dem-nach werden keine neuen Flächen der Land-wirtschaft entzogen, sondern bereits umge-setzte Kompensationsmaßnahmen zugeord-net.

Eine in die Zukunft gerichtete Regelung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flä-chen im Rahmen dieses Bebauungsplanver-

|  |  |
|--|--|
| auch auf die Möglichkeit eines Ausgleichs über die Naturschutzstiftung insbesondere in Form des Fließgewässerentwicklungsprogramm hingewiesen. | fahrens ist nicht möglich. Unabhängig davon unterliegt die Ausgleichsflächenplanung aber immer dem Gebot zur Rücksichtnahme i.S.d. § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange. |
| Beschlussvorschlag<br>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt.  |  |

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

Der Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

#### **Sachdarstellung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ gefasst (siehe Vorlage 87/2021).

#### Inhalt der Planung

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.

Als Art der baulichen Nutzung wird das 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, werden die Baugebiete GEe 1, 2, 5, 6, 8 und 9 außerdem als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt.

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 ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven (Junker + Kruse 2018) ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Durchgrünung forcieren die Entstehung eines Gewerbegebiets mit effizienter Flächenausnutzung und hohem Grünanteil. Die Baufelder werden über großzügig gefasste Baugrenzen gefasst. 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. 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.

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. Zur Einbindung des Plangebiets in den Bestand wird die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie aufgegriffen sowie eine neue Fuß- und Radwegeverbindung gen Osten festgesetzt.

#### Das Bauleitplanverfahren – Beschlüsse und Verfahrensschritte

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss  | 25.03.2021              |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB       | 25.06.2021 - 20.08.2021 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB             | 25.06.2021 - 20.08.2021 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB                   | 07.04.2023 – 08.05.2023 |
| Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB                         | 07.04.2023 – 08.05.2023 |
| Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung - geplant | 15.06.2023              |
| Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Greven - geplant             | 21.06.2023              |

#### Das Bauleitplanverfahren im Detail

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ beschlossen (Vorlage 87/2021), sowie die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 08/2021 am 26.03.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 19/2021 am 24.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht und fand vom 25.06.2021 bis einschließlich 20.08.2021 statt. Im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Rathaus aufgrund der Coronavirus-Pandemie nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich ist. Termine konnten mit dem Fachdienst Stadt-

planung per mail (anregungen@stadt-greven.de) oder telefonisch (02571/920 –599) vereinbart werden. Eine persönliche Einsichtnahme wurde in jedem Fall ermöglicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 08/2023 am 30.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 07.04.2023 bis einschließlich 08.05.2023 statt. Die Unterlagen lagen in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Greven, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausstraße 6, 48268 Greven, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen konnten während dieser Zeit auch auf dem Planungsportal der Stadt Greven unter [www.o-sp.de/greven](http://www.o-sp.de/greven) sowie über [www.bauleitplanung.nrw.de](http://www.bauleitplanung.nrw.de) eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Die Stellungnahmen konnten auch per E-Mail an [stadtplanung@stadt-greven.de](mailto:stadtplanung@stadt-greven.de) übermittelt werden.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2021 durch Übermittlung der Planunterlagen unter Einsatz elektronischer Hilfsmittel. In diesem Schreiben wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, eine ihren Aufgabenbereich betreffende Stellungnahme bis zum 20.08.2021 abzugeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.04.2023 durch Übermittlung der Planunterlagen unter Einsatz elektronischer Hilfsmittel. In diesem Schreiben wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, eine ihren Aufgabenbereich betreffende Stellungnahme bis zum 08.05.2023 abzugeben.

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

#### Weitere Vorgehensweise

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

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Greven. Der Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ wurde seitens der Stadtverwaltung von eigenem Personal erstellt. Für diesen Bebauungsplan waren verschiedene Fachgutachten erforderlich, welche an Gutachterbüros vergeben wurden.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Entwässerungsanlagen sowie die Pflege und Unterhaltung der Flächen werden von den technischen Betrieben vor Umsetzung der Maßnahmen ermittelt und dann den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

#### Änderungen:

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

--

**Produkt:**

Produktnummer: 09 511 20  
Produktbezeichnung: Bauleitplanung

**Zuständiger Fachbereich in der Verwaltung:**

Fachbereich: 4 - Stadtentwicklung

**Berichterstattung:**

im Fachausschuss durch: Herrn Scheil  
im HFWA / Rat durch: Herrn Scheil

**Zur Kenntnisnahme an den**

Beirat für Menschen mit Behinderungen: Ja  
Seniorenbeirat: Ja

**Anlage/n:**

Anlage 1 – Übersichtsplan  
Anlage 2 – Planzeichnung  
Anlage 3 – Begründung  
Anlage 4 – Ausschnitte Planzeichnung  
Anlage 5 – Textliche Festsetzungen  
Anlage 6 – Umweltbericht  
Anlage 7 – Artenschutzfachbeitrag – Stufe I  
Anlage 8 – Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II  
Anlage 9 – Baugrundgutachten  
Anlage 10 – Gutachterliche Stellungnahme  
Anlage 11 – Studie zur FFH-Verträglichkeit  
Anlage 12 – Schalltechnisches Gutachten