

Bebauungsplan Nr. 20.4

"Gewerbegebiet Gutenbergstraße"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Inhaltsverzeichnis

1. Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden	3
2. Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden	5
3. Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten	7

1. Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen, die auf die aktuellen Herausforderungen des fortschreitenden Klimawandels eingeht und diesem entgegenwirkt. Durch verschiedene Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung soll so ein in die Zukunft gerichtetes Gewerbegebiet entstehen, welches sich durch eine gesunde Arbeitsumgebung auszeichnet. Eine attraktive Gestaltung und die hohe Aufenthaltsqualität soll so den ansässigen Betrieben einen Standortvorteil bieten. Mit der Planung sollen vor allem Flächen für Kleingewerbe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen geschaffen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Durchgrünung forcieren die Entstehung eines Gewerbegebiets mit effizienter Flächenausnutzung und hohem Grünanteil. 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wird auch der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/strategischen Umweltprüfung gem. UVPG nachgekommen.

Um das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel der Schaffung von Gewerbeflächen erreichen zu können, werden mit dem Bebauungsplan geeignete passive Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert. Unter Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch insbesondere die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Insgesamt wird für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ eine Fläche von ca. 3,6 ha beansprucht. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deutlich zunehmen. Damit ist die direkte räumliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora und Fauna durch die Überplanung der Fläche als hoch zu bewerten. Von der Planung ist in erster Linie geringwertige Ackerfläche betroffen. Zudem wird eine kleine Grünlandfläche, Straßenbegleitgrün, eine Hecke und im

Übergangsbereich zur angrenzenden Siedlung Ziergehölze der dortigen Gärten überplant. Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW entsteht ein Kompensationsdefizit von 44.046 Punkten, das über ein Ökokonto der Stadt Greven ausgeglichen wird.

Für den Verlust von schutzwürdigen Böden mit hoher Funktionserfüllung ist ein zusätzlicher Kompensationsfaktor von 0,2 in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthalten.

Aufgrund der angrenzenden Lage zur Emsaue und den Lebensraumstrukturen innerhalb des Plangebiets, wurde für den Bebauungsplan eine Artenschutzprüfung der Stufe I und II erstellt und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Für die vertiefende Prüfung im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II erfolgten Brutvogel- und Reptilienkartierungen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe II kommt zu dem Ergebnis, dass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen

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

eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist. Daher werden die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen als Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Verschlechterungsverbot nicht verletzt wird, so dass die FFH-Verträglichkeit ohne weitere konfliktmindernde Maßnahmen gegeben ist.

Da im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung keine Oberflächengewässer vorhanden sind, ist eine direkte Betroffenheit des Schutzgutes Wasser durch das Vorhaben

nicht gegeben. Die Versiegelung von Flächen führt jedoch zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächlichen Abflusses. Um Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts im Gebiet zu minimieren sowie den öffentlichen Abwasserkanal zu entlasten, wird das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten oder befestigten Flächen - soweit die Versickerungseigenschaften des Bodens dies zulassen - einer dezentralen Versickerungsanlage zugeführt und vor Ort versickert.

Bei Realisierung der Planung wird der Grad der Flächenversiegelung im Plangebiet insgesamt zunehmen. Durch die Bebauung sind lokalklimatisch betrachtet Aufwärmeeffekte aufgrund der zunehmenden Bebauungsdichte wahrscheinlich. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sind jedoch geeignet, zu einer Verbesserung des Mikroklimas beizutragen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden durch die o.g. Maßnahmen (verbindliche Dach- und Fassadenbegrünung, technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Erhalt von Gehölzen) gemindert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Visuell wird der geplante Eingriff in das Landschaftsbild aus westlicher und südlicher Richtung von den Siedlungsbereichen und vom Emsdeich aus wahrzunehmen sein. Nördlich und östlich wird das Gewerbegebiet durch die vorhandenen Gehölzstrukturen sichtverschattet. Durch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Pflanzungen von Gehölzstrukturen wird das Gewerbegebiet landschaftsbildverträglich gestaltet.

Folglich verbleiben bei Umsetzung der vorgestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2. Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

Im Bebauungsplanverfahren wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vom 25.06.2021 bis einschließlich 20.08.2021 sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vom 07.04.2023 bis einschließlich 08.05.2023 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden größtenteils bei der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 20.4 für die öffentliche Auslegung

berücksichtigt und im Rahmen der Fachgutachten sowie des Umweltberichts bearbeitet. Die Bedenken des Dezernats 52 – Abfallwirtschaft der Bezirksregierung Münster in Bezug auf die entstehende Neuversiegelung wurden zurückgewiesen. Da der Gewerbeflächenbedarf in Greven nicht durch die bestehenden Reserven innerhalb bestehender Gewerbegebiete gedeckt werden kann, gilt es neue Potenziale zu erschließen. Die hier in Rede stehende Fläche eignet sich u.a. aufgrund ihrer an ein bestehendes Gewerbegebiet grenzenden Lage in besonderem Maße für eine sinnvolle Erweiterung dieses Gewerbegebiets.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster, betriebsbezogene Wohnnutzungen grundsätzlich auszuschließen, wurde teilweise gefolgt. Ein grundsätzlicher Ausschluss ist jedoch nicht im Sinne des Plangebers, da für bestimmte gewerbliche Nutzungen das sogenannte Betriebsleiterwohnen erforderlich ist. Dennoch wurde die Anregung dahingehend aufgenommen, als dass eine weitere Einschränkung der betriebsbezogenen Wohnnutzungen bei der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 20.4 für die öffentliche Auslegung berücksichtigt wurde. Der Anregung, ökologische Maßnahmen auf freiwilliger Basis statt als Festsetzung im Bebauungsplan umzusetzen, wurde nicht gefolgt, da dies dem Ziel des Bebauungsplans, ein Gewerbegebiet zu entwickeln, dass durch die beschriebenen Maßnahmen in seiner ökologischen Wertigkeit und Aufenthaltsqualität heraussticht, zuwiderliefe.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und größtenteils bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 20.4 berücksichtigt.

Die weiterhin vorgetragenen Bedenken des Dezernats 52 – Abfallwirtschaft der Bezirksregierung Münster in Bezug auf die entstehende Neuversiegelung wurden zurückgewiesen. Wie oben beschrieben ist eine neue Bodeninanspruchnahme ist aufgrund der genannten Flächenbedarfe nicht gänzlich zu vermeiden. Um die Flächeninanspruchnahme dennoch weitestgehend zu minimieren wurden mit dem Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die eine möglichst konzentrierte Bauweise auf möglichst geringer Fläche forcieren.

Die Hinweise und Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH: West PTI 15 zur Festsetzung eines Leitungsrechts sowie zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch wurden zurückgewiesen. Die in der Stellungnahme angeführte private Verkehrsflächen ist nicht im Bebauungsplan 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 wurde nachrichtlich ergänzt.

Die Anregung des Amts für Planung, Naturschutz und Mobilität des Kreises Steinfurt zur Verschiebung der Baugrenze wurde zurückgewiesen, da die Bebauung bis an die Baugrenze zwar faktisch ausgeschlossen, aufgrund der Festsetzung des Baufensters

mittels Baugrenzen ist die Umsetzung der Heckenpflanzungen an der Grundstücksgrenze jedoch nicht gefährdet. Der Anregung zur Einschränkung der Zulässigkeit von Zäunen wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift wurde dahingehend ergänzt. Auch der Anregung die Kompensationsberechnung anzupassen wurde gefolgt. Bei der angeführten Unstimmigkeit handelte es sich um einen offensichtlichen Rechenfehler, der berichtigt wurde. Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises bezüglich der Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Dachbegrünung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis ergänzt. Der Anregung, den Faktoraufschlag zur Kompensation für die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden auf 0,3 zu erhöhen wird nicht gefolgt. Der Faktoraufschlag von 0,2 wurde entsprechend der Stellungnahme des Kreises Steinfurt vom 18.08.2021 aus der frühzeitigen Beteiligung veranschlagt.

Die erfolgten Änderungen in den Planunterlagen dienen der Klarstellung bzw. der redaktionellen Anpassung, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Eine Betroffenheit Dritter wird nicht gesehen. Eine erneute Offenlage war somit nicht erforderlich.

3. Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Stadtgebiet Greven herrscht ein stetiger, hoher Bedarf an Gewerbeflächen. Aufgrund intensiver Vermarktungen und der schrumpfenden Anzahl unbebauter gewerblicher Bauflächen, mangelt es zunehmend an Flächen für die gewerbliche Entwicklung. Um diesem Mangel entgegenzuwirken, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung auf neuen Flächen geschaffen werden.

Die hier überplante Ackerfläche am nördlichen Ende der Gutenbergstraße soll in diesem Sinne einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Durch ihre Lage, nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet Kerkstiege, eignet sich die Fläche in besonderem Maße für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Dementsprechend ist die Fläche bereits seit 2006 im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In 2020 konnte die Fläche von der Stadt Greven erworben werden, so dass nun mit dem Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen wird.

Stadt Greven,
Der Bürgermeister
I.A.
gez. Leißing