

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

27.04.2023 11:37

75/2023

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	20.04.2023		N	16	1	0	
Rat	26.04.2023		A	0	0	0	
Rat	21.06.2023						

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22.12 "Martinistr. 30"
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. 2 BauGB

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

Stellungnahme Öffentlichkeit a1: [REDACTED] vom 15.08.2022	
<p>Stellungnahme [...] als Verwalter der ETG Martinistr.28 möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Greven Flur 9 Flurstück Nr. 7 im Grundbuch von Greven Blatt 16348 in Abt. II unter der lfd. Nr.1 ein unbeschränktes Wegerecht zugunsten des Grundstücks Gemarkung Greven Flur 9 Flurstück Nr. 339 eingetragen ist.</p>	<p>Abwägung Die Vorhabenplanung wurde nach der öffentlichen Auslegung angepasst. Zum Gebäude Martinistraße Nr. 28 wurde hierbei die geschlossene Bauweise zurückgenommen. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist das Gebäude nun mit einem Grenzabstand von 3,19 m parallel zur Fassade des Gebäudes Martinistraße Nr. 28 zu errichten. Das Flurstück Nr. 7 ist vollständig von einer Überbauung ausgenommen. Das auf die-</p>

Der nun vorliegende Entwurf sieht an dieser Stelle ein unterkellertes zweigeschossiges Flachdachbauteil vor.

Wir haben hier eine aufwändige Wand- und Dachgestaltung machen müssen, um der charakteristischen offenen Bauweise in der Martinistrasse gerecht zu werden. (Auflagen aus dem Gestaltungsbeirat) Somit möchten wir das Wegerecht auf dem dienenden Grundstück weiterhin zu Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an Dach und Fassade in vollem Umfang nutzen können.

Des Weiteren möchten wir Sie bitten, uns die Abstandsflächenberechnung des Neubaus zur Überprüfung zur Verfügung zu stellen.

sem Flurstück bestehende uneingeschränkte Wegerecht bleibt damit unberührt und ist uneingeschränkt durch die Begünstigten nutzbar.

Einschränkende oder dem Wegerecht widersprechende Effekte durch die vorgesehene Unterbauung des Flurstückes Nr. 7 werden nicht gesehen. Der Grenzabstand der Vorhabenplanung und Fassadenabstand der zukünftig benachbarten Gebäude zueinander wird planungsrechtlich in einem städtebaulich verträglichen Rahmen durch die Baulinie in Kombination mit dem abweichenden Maß der Abstandsfläche festgesetzt. Unverträglichkeiten aus Belangen des Sozialfriedens, der Belichtung, der Belüftung oder des Brandschutzes der sich gegenüberstehenden Wohnnutzungen werden nicht gesehen. Beide Gebäude haben an den zueinander zugewandten Fassaden keine Öffnungen. Auch brandschutzbelange werden nicht berührt.

Die Bereitstellung einer Abstandsflächenberechnung, die kein Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Anregung zum Ausschluss einer Überbauung des Flurstücks Nr. 7 wurde mit dem nach § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegtem Entwurf zum Bebauungsplan gefolgt.

Die Bereitstellung der Abstandsflächenberechnung zur Vorhabenplanung ist kein Gegenstand des Bauleitplanverfahrens – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme Öffentlichkeit a2: [REDACTED] vom 18.08.2022

Stellungnahme

[...] wir sind der Meinung, dass Sie eine Grundbucheintragung nicht abwägen werden können. Sie sollten uns vor Ende der Offenlage hierzu informieren.

Weiterhin haben wir Fragen zur Höhenlage an der Grenze zur Martinistr.28 in Bezug auf das Tiefgaragenbauwerk plus mind. 50 cm Dachbegrünung plus Absturzsicherung. Hier wäre ein Geländeschnitt hilfreich.

Wir sind mit der Einordnung der Geschossigkeit (III+DG) nicht einverstanden. Unser Gebäude Martinistr.28 beschreiben Sie als dreigeschossig mit Mansardendach.

In dieser Logik ist das Neubauvorhaben ein 4 Geschosse mit Mansardendach (ca. 50° Dachneigung).

Abwägung

Die Vorhabenplanung wurde nach der öffentlichen Auslegung angepasst (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1 Öffentlichkeit a1 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB). Die Abwägung der Inhalte eines Grundbucheintrages ist kein Gegenstand der Bauleitplanung und wird mit vorliegendem Verfahren nicht verfolgt.

Mit der bestehenden Geländeneigung des Grundstückes in Richtung Emsaue sowie zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken ergibt sich die zukünftige Höhenlage des Vorhabengrundstückes insbesondere aus den Erfordernissen eines ausreichenden Schutzes der Erdgeschossbereiche vor negative Auswirkungen durch Überflutungen bei besonderen Regenereignis-

Bitte stellen Sie uns auch den Vollgeschossnachweis für das sogenannte Dachgeschoss zur Verfügung. Um zu überprüfen, ob der § 37 (2) LBO NRW eingehalten wird, möchten wir Sie zudem bitten uns die Grundrisse zur Verfügung zu stellen.

sen. Ausgehend vom höchsten Geländepunkt, in Höhe des Gebäudes Wilhelmstraße Nr. 7, sowie den Maßgaben der Barrierefreiheit im Gebäude und der notwendigen Überdeckung der geplanten Tiefgarage ergibt sich eine Geländeanhebung nach Westen sowie Süden um bis zu 0,80 m. Zum Grundstück Martinistraße Nr. 28 wird die ehemals vorliegende Situation (Grundstück Nr. 28 lag ehemals höher) damit umgekehrt. Zur planungsrechtlichen Darstellung der zukünftigen Höhensituation an der Grundstücksgrenze wurde unter Abwägung der nachbarschaftlichen Belange die geplante Höhenlage an der süd- und östlichen Grundstücksgrenze nach § 9 (3) BauGB i. V. m § 2 (4) BauO NRW festgesetzt. Einblicke auf die angrenzenden Grundstücke sind mit der Geländeanhebung nicht verbunden, da die Höhenunterschiede gleich der heutigen Situation durch blickdichte Grundstückseinfriedungen optisch aufgefangen und die Bereiche visuell voneinander getrennt bleiben. Belange des Sozialfriedens, des Nachbarschaftsschutzes und der städtebaulichen Ordnung nach § 6 BauO NRW werden gewahrt. Auch eine erhöhte Ausnutzbarkeit des Vorhabengrundstückes ist mit den festgesetzten baulichen Höhen nicht gegeben, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Abstandsflächen der in der baulichen Höhe eindeutig definierten Gebäudeabschnitte können in Bezug auf die heutige (niedrigere) Geländeoberfläche vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Von der Geländeanhebung selbst werden keine Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW ausgelöst. Die Ziele der Vorhabenplanung wurden insbesondere im Hinblick auf die Gebäudekubatur, -höhe und Geschossigkeit über den Gestaltungsbeirat der Stadt Greven positiv bewertet und als Grundlage für das Bauleitplanverfahren bestätigt. Die maximalen baulichen Höhen der einzelnen Gebäudeabschnitte sind eindeutig über die planungsrechtlich festgesetzten Gebäudehöhen definiert. Die baulichen Höhen als auch die Geschossigkeit der Gebäudeabschnitte sind hierbei aus den Firsthöhen und Geschossigkeiten der angrenzenden Gebäude im Knotenpunkt sowie in der Martinistraße abgeleitet. Die geplante Firsthöhe von 55,34 m ü. NHN für die seitlichen Ge-

bäudeabschnitte entspricht dem Mittelwert aus den Firsthöhen der Gebäude Martinstraße Nr. 26 (56,28 m ü. NHN) und Nr. 28 (53,89 m ü. NHN). Die städtebaulich gewünschte Betonung der Eckrandbebauung wird durch das aus der Fassadenflucht gedrehte Gebäudeteil sowie eine Firsthöhe von 57,21 m ü. NHN und damit verbundene größere Dachfläche erzielt. Die Traufhöhe der einzelnen Gebäudeteile verbleibt auf nahezu einer Höhe. In Kombination mit dem Gebäude Martinstraße Nr. 61, dessen Gebäudestellung und Firstrichtung ebenfalls aus der Richtung des südlich anschließenden Gebäudes herausgedreht ist, wird der Stadteingang städtebaulich neu definiert. Eine städtebauliche Unverträglichkeit oder zum übrigen Stadtbereich unverhältnismäßige Gebäudehöhen werden nicht gesehen. Die Vorhabenplanung bildet eine maßstäbliche und dem Ort angepasste Nachverdichtung des Grundstückes.

Die Gebäudehöhen und -kubaturen werden über die getroffenen Festsetzungen zu Höhen baulicher Anlagen in Kombination mit den vorhabenbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig bestimmt. Eine ergänzende Festsetzung von Vollgeschossen wird nicht getroffen. Als vorhabenbezogener Bebauungsplan werden darüber hinaus die grundlegenden Gestaltungsprinzipien der Fassaden und Außenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die abschließenden Grundrisse sowie jegliche bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Maßgaben sind gleichwohl erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Vorhabenträgerin beizubringen und kein Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Vollgeschossnachweis oder die Vorlage von Grundrissen zur Vorhabenplanung sind als Bestandteile des Baugenehmigungsverfahrens zum Bauleitplanverfahren nicht erforderlich und werden auch nicht zur Verfügung gestellt. Als hoheitliche Aufgabe obliegt die Prüfung bauordnungsrechtlicher Belange darüber hinaus ausschließlich dem Fachdienst Bauordnung der Stadt Greven.

Die Anmerkungen zur Abwägbarkeit eines Grundbucheintrages sowie zur Höhenlage des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen.
Die Bedenken gegenüber der Geschossigkeit und städtebaulichen Einordnung der Vorhabenplanung werden nicht geteilt und zurückgewiesen.
Ein Nachweis zu Vollgeschossen oder die Vorlage von Grundrissen sind kein Gegenstand der Bauleitplanung.

Stellungnahme Öffentlichkeit a3: [REDACTED] vom 24.08.2022

Stellungnahme

[...] Eine Vereinbarung (Anm. der Verwaltung: Vertrag aus 1951/52 zum Grundstückserwerb) zwischen zwei Parteien (hier Alteigentümer) ist nicht wirksam und nimmt somit keinen Einfluss auf das unbeschränkte Wegerecht im Grundbuch. Wir werden unseren Unterlassungsanspruch gegen den Nachbarn juristisch geltend machen, sofern Sie diese Festlegungen so treffen.

Abwägung

Die Vorhabenplanung wurde nach der öffentlichen Auslegung angepasst (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1 Öffentlichkeit a1 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB). Eine weitergehende Abwägung zur Unwirksamkeit der privatrechtlichen vertraglichen Regelungen zwischen den Alteigentümern der Grundstücke Martinstraße Nr. 28 und 30 ist mit der Anpassung der Vorhabenplanung nicht mehr erforderlich.

Beschlussvorschlag

Mit Anpassung der Vorhabenplanung bleibt das unbeschränkte Wegerecht unberührt. Eine weitergehende Abwägung ist nicht erforderlich.

Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt 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 Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie in der erneuten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben haben.

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

Stellungnahme 1: Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz) vom 24.08.2022	
<p>Stellungnahme</p> <p>[...] das Vorhaben wurde von Dezernat 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen prinzipiell keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Das Vorhaben ist von keinem Überschwemmungsgebiet betroffen. Darüber hinaus kann der Planbereich auch von seltenen Extremhochwasserereignissen in höherem Ausmaß überflutet werden. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen.</p> <p>Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf den § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes hin, welcher neue Vorgaben für "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" enthält.</p> <p>Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwas.nrw.de einsehbar sind [...]</p>	<p>Abwägung</p> <p>Das Vorhabengrundstück ist Bestandteil der Innenstadt und liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Greven. Bereits seit dem 1800 Jahrhundert gehört das vorliegende Grundstück nachweislich zum Siedlungsbereich und war mit baulichen Anlagen belegt.</p> <p>Mit der Nähe zur Ems bzw. den Emsauen und der bestehenden Geländeneigung in deren Richtung wurden die Belange zu Hochwasser- und Überflutungsschutz im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens geprüft und bewertet. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist gegeben.</p> <p>Über bauliche Maßnahmen, wie die Anhebung der Erdgeschoss- sowie Hofbereiche, können die geplanten Wohnnutzungen effektiv vor negativen Auswirkungen aus Starkregenereignissen und extremen Hochwasserereignissen geschützt werden. Aufgrund der Erfordernisse der Barrierefreiheit können Teile des Servicepoints, im Kopfbau, sowie die Tiefgarage nur über technische Lösungen vor schädlichen Auswirkungen durch Wassereinträge geschützt werden.</p> <p>Auf der Ebene der Ausführungsplanung wird mit dem Überflutungsnachweis zum Baugenehmigungsverfahren der abschließende Nachweis zum Schutz der Wohnnutzungen und weiteren Gebäudeteile erbracht. Erhebliche Sachschäden durch Hochwasserereignisse oder besondere Starkregenvorkommnisse werden mit den bereits planungsrechtlich definierten Maßgaben für den Planbereich nicht gesehen.</p> <p>Neben dem Eigenschutz der Wohnnutzungen wird mit der vorgesehenen Dachbegrünung sowie der Begrünung der Hofbereiche, bei einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 0,50 m,</p>

	<p>der Abfluss von Niederschlagswasser gedrosselt und die örtliche Verdunstung gefördert. Zur weiteren Steigerung des Rückhaltevolumens können in der Aufbauhöhe der Überdeckung der Tiefgarage sowie der Flachdachbereiche Speicher- bzw. Retentionsmedien realisiert werden.</p> <p>Damit wird ein positiver Beitrag zur Regulierung von Abflussmengen insbesondere bei besonderen Regenereignissen geleistet und neben dem Selbstschutz der Vorhabenplanung ein wirkungsvoller Beitrag zum Funktionserhalt der Kanalisation (Schutz vor einer überstauenden Kanalisation) geleistet.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise auf seltene Regen- bzw. Hochwasserereignisse werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan entspricht dem planungsrechtlichen Abwägungserfordernis.</p>	
<p>Stellungnahme 2: Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB) vom 05.09.2022</p>	
<p>Stellungnahme [...] Wir betreiben derzeit in diesem Bereich keine Richtfunkverbindung. Deshalb erheben wir auch keine Einwände gegen die Planung. Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Darüber hinaus mieten wir weitere Richtfunktrassen bei Ericsson an. Über deren Verlauf können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen. [...]</p>	<p>Abwägung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ericsson wurde im Verfahren beteiligt.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ericsson wurde im Verfahren beteiligt – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 3: Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 vom 19.08.2022</p>	
<p>Stellungnahme [...] Gegen den vorgelegten B-Plan Nr. 22.12 "Martinistraße 30" bestehen grundsätzlich keine Einwände. 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</p>	<p>Abwägung Die Telekommunikationslinien verlaufen nach Darstellung des bereitgestellten Lageplans (s_1660904336_lap.pdf), im Bereich der Vorhabenplanung, in den Flächen des derzeitigen öffentlichen Gehweges südlich der Kardinal-von-Galen-Straße sowie östlich der Martinistraße. Die Bereiche sind, mit den städtischen Zielen zum Ausbau des Einmündungsbereiches der Martinistraße in den Knotenpunkt mit der Kardinal-von-</p>

<p>ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.</p> <p>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.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. 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 werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planaus-kunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de</p>	<p>Galen-Straße, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ob und in welchem Umfang, aufgrund der Straßenausbaumaßnahme, Eingriffe in den Leitungsverlauf oder Umlegungen von technischen Anlagen erforderlich werden ist aktuell nicht absehbar. Die für den Ausbau erforderliche Ausführungs- und Genehmigungsplanung wird unter Wahrung der Rechte Dritter erarbeitet und fachgerecht ausgeführt.</p> <p>Mit Realisierung der vorhabenbezogenen Gebäude werden die im Lageplan dargestellten Kabeltrassen, mit Ausnahme der Herstellung des neuen Hausanschlusses, nicht beeinflusst.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Ver- oder Umlegung von Leitungssystemen ist kein Gegenstand der Bauleitplanung – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 4: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH - SIS/ND vom 16.08.2022</p>	
<p>Stellungnahme [...] das Plangebiet liegt ca. 5 km von unseren Flugsicherungsanlagen am Flughafen Münster/Osnabrück entfernt. Aufgrund der Art und der</p>	<p>Abwägung Die Hinweise zur Vereinbarkeit der Planung mit § 18a LuftVG werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert. [...]</p>	
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise zur Vereinbarkeit der Planung mit § 18a LuftVG werden zur Kenntnis genommen – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 5: Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft) vom 18.08.2022</p>	
<p>Stellungnahme [...] bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. [...]</p>	<p>Abwägung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde im Verfahren beteiligt.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde im Verfahren beteiligt – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 6: Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität vom 06.09.2022</p>	
<p>Stellungnahme [...] Entsprechend den Ausführungen in der ASP ist eine Bauzeitenbeschränkung bzgl. der Rodung von Gehölzen und der Freistellung des Baufeldes für den Zeitraum 01.10. bis 28.02. erforderlich. Wenngleich die Rodung schon vorgenommen wurde, so sollte der Hinweis dennoch in die Plan genehmigung aufgenommen werden, um auszuschließen, dass bei einer zeitlich verzögerten Umsetzung des Projektes artenschutzrechtliche Konflikte auf Grund von Sukzessionsstrukturen entstehen. Des Weiteren sollte in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.6 Artenschutz entweder auf die genaue Spezifikation der Leuchtmittel in der ASP S.-23 hingewiesen, oder diese mit angeführt werden. [...]</p>	<p>Abwägung Wie dargestellt wurden die Gebäude und Nebenanlagen bereits vollständig zurückgebaut. Derzeit stellt sich der Vorhabenbereich als offene Schotterfläche da. Artenschutzrechtliche Konflikte werden bis zur Realisierung der Vorhabenplanung nicht erwartet, da zeitnah an den Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens mit der Umsetzung begonnen werden soll. Darüber hinaus sichert auch der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossenen Durchführungsverpflichtung eine zeitnahe Umsetzung der Entwicklungsziele. Gleichwohl sprechen dem Verbleib der artenschutzrechtlichen Hinweise zum Bebauungsplan planungsrechtliche Belange nicht entgegen. Zur dauerhaften Kenntnis und Achtung dieser sind</p>

	die getroffenen Hinweise weiterhin Gegenstand der Hinweise zum Bebauungsplan und wurden darüber hinaus um die genaue Spezifikation der Leuchtmittel redaktionell ergänzt.
<p>Beschlussvorschlag Der Anregung zum Verbleib des allgemeinen Hinweises zu Bauzeitenbeschränkungen wurde entsprochen. Der Anregung zur Aufnahme der Spezifikation von Leuchtmitteln in die allgemeinen Hinweise wurde entsprochen.</p>	
Stellungnahme 7: LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 09.08.2022	
<p>Stellungnahme [...] leider wurde die in den Karten und im Luftbild für das Areal ausgewiesene Bebauung bereits restlos (mit schwerem Gerät) entfernt und darüber hinaus die Fläche inzwischen auch wieder planiert. Das ist sehr bedauerlich, da wir</p> <p>1.) in der Überblendung des Urkatasters ehemals existente Baustrukturen nachweisen können. In der von Joseph Prinz verfassten Ortsgeschichte Grevens wird im Rahmen des Kapitels zum "Werden und Wachsen des Dorfes Greven" explizit darauf hingewiesen, dass die (Erst-)Bebauung in diesem Bereich sicher in die Zeit zwischen 1790 und 1810 datiert (Erstausgabe Prinz, S.103 u. dortige Fußnote). Involviert war hier u.a. der Kaufmann Terfloth - nicht die unwichtigste Person in der Geschichte Grevens. Hier wäre also allein aufgrund dessen von der Notwendigkeit archäologischer Dokumentationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Abbruch (und evtl. darüber hinaus) auszugehen gewesen und</p> <p>2.) ferner davon ausgehen können, dass hier vormals auch noch ältere Strukturen gesessen haben dürften, die im Zusammenhang mit dem allgemeinen Siedlungsgeschehen im Bereich des "Niederortes" stehen.</p> <p>3.) Außerdem besteht die Vermutung, dass wir es hier u. U. mit einem Areal zu tun haben könnten, in denen sich vormals auch ein Ems-Altarm befunden haben könnte (dafür spricht u.a. der Name des Straßenzuges "Hinter der Lake" - als Fortsetzung der Martinstraße). Für zukünftige Vorhaben wäre eine Beteiligung vor Beginn solcher Maßnahmen wünschenswert. Das würde verhindern, dass wesentliche Primär-</p>	<p>Abwägung Bei dem entfernten Gebäude handelt es sich im Kern um das ehemalige Haus Terfloth, erbaut am Ende des 18. Jahrhunderts. Ende der 1980er/ Anfang der 1990er Jahre gab es Bestrebungen das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Es handelt sich um das Geburts- und Wohnhaus des Kaufmanns, Kommunalpolitikers und Dichters Ludwig Terfloth. Nach einer Ortsbegehung im Jahr 1989 hat die LWL-Denkmalpflege den Wunsch nach einer Unterschutzstellung des Gebäudes vor dem Hintergrund vieler Veränderungen an dem Gebäude revidiert. Gegen eine Unterschutzstellung des Äußeren des Gebäudes hat sich der Eigentümer seinerzeit erfolgreich gewehrt.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat eine erneute Begehung des Gebäudes mit der LWL-Denkmalpflege stattgefunden. Es wurde mit Schreiben vom 23.10.2018 mitgeteilt, dass es sich nach fachlicher Überprüfung bei dem Gebäude nicht um ein Denkmal handelt, weil stark in die Struktur und das Erscheinungsbild des Gebäudes eingegriffen wurde und daher kein ausreichender Zeugniswert mehr vorliegt.</p> <p>Das Gebäude war unterkellert. Möglicherweise sind unterhalb des Kellers noch ältere Strukturen vorhanden.</p> <p>Die LWL-Archäologie wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung des Neubaus von der Bauaufsicht der Stadt Greven beteiligt.</p>

<p>quellen zur Entwicklung und (Früh-) Geschichte Grevens unbeobachtet verschwinden. Das gilt auch für (Bau-) Maßnahmen in den Bauernschaften und Ortsteilen (z.B. Gimbte).</p> <p>Für das jetzige Planverfahren ist aufgrund der oben geschilderten Situation der im Bebauungsplan aufgenommene Hinweis ausreichend.</p> <p>Da am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist bitte ich, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ändern: § 15 DSchG NRW = neu: § 16 DSchG NRW § 16 DSchG NRW = neu: § 17 DSchG NRW</p>	<p>Bei Abrissmaßnahmen ist eine Beteiligung der LWL-Archäologie jedoch auch zukünftig schwierig umzusetzen, da es im Regelfall keiner Abrissgenehmigung mehr bedarf. Der Abriss von Gebäuden ist regelmäßig auch nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Stellungnahme 8: Stadtwerke Greven GmbH vom 31.08.2022</p>	
<p>Stellungnahme [...] Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o. a. Vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung vor. Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus.</p> <p>Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden.</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>Abwägung Das Vorhabengrundstück befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Greven und ist über die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungssysteme erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Die zum Bauleitplanverfahren durchgeführte Prüfung, auf Basis der gesetzlichen Rahmenbedingungen, sichert die Umsetzbarkeit der formulierten Planungsziele. Auch im Hinblick auf die Bereitstellung von Löschwassermengen werden mit der Lage des Grundstückes und den im Umfeld bestehenden vergleichbaren Wohngebäude grundlegend keine Risiken gesehen. Die zukünftigen Anbindungspunkte und Versorgungsarten sowie die Kapazitätsbewertung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich abzustimmen und zu vereinbaren. Sollten hierbei erhöhte Löschwassermenge errechnet werden, ist das erforderliche Löschwasserdargebot über eine private Löschwasserbevorratung sicherzustellen.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des Vorhabensbereiches sowie Löschwasserbereitstellung ist gewährleistet. Der Bebauungsplan entspricht dem grundlegenden Abwägungserfordernis.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise zu den Kapazitäten der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	

Stellungnahme 9: Vodafone GmbH - deutschlandweit vom 25.08.2022

Stellungnahme

Teil 1: [...] Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-W.Dortmund@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Bitte beachten Sie:

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.

Anlagen: Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Teil 2:

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

Abwägung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 3 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15. Die Hinweise auf einen koordinierten Bauablauf werden zur Kenntnis genommen sind jedoch Gegenstand der Bauausführung und nicht des Bauleitplanverfahrens.

<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Bitte beachten Sie: 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. Weiterführende Dokumente: - Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH - Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH - Zeichenerklärung Vodafone GmbH - Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>	
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a abs. 3 BauGB

Stellungnahme 1: Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz) vom 09.02.2023	
<p>Stellungnahme</p> <p>[...] das Dezernat 54 -Wasserwirtschaft- der Bezirksregierung Münster hat die Unterlagen zu dem o.a. Verfahren erneut geprüft. Unsere Stellungnahme vom 24.08.2022 hat weiterhin Bestand. Weitere Bedenken oder Anmerkungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Abwägung</p> <p>Der Einwender hat in seiner Stellungnahme vom 24.08.2022 (Punkt 1 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu seltenen Extremhochwasserereignissen vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 1 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Hinweise auf seltene Regen- bzw. Hochwasserereignisse werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan entspricht dem planungsrechtlich erforderlichen Abwägungserfordernis.</p>	
Stellungnahme 2: Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 vom 24.02.2023	
<p>Stellungnahme</p> <p>[...] Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 22.12 "Martinstraße 30" bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommu-</p>	<p>Abwägung</p> <p>Der Einwender hat in seiner Stellungnahme vom 19.08.2022 (Punkt 3 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu Telekommunikationslinien vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 3 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.</p>

<p>nikationslinien 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 freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planaus-kunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de</p>	
<p>Beschlussvorschlag Die Ver- oder Umlegung von Leitungssystemen ist kein Gegenstand der Bauleitplanung – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 3: Ericsson Services GmbH vom 09.02.2023</p>	
<p>Stellungnahme [...] bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom in Ihre Anfrage mit ein. [...]</p>	<p>Abwägung Der Einwender hat in seiner Stellungnahme vom 18.08.2022 (Punkt 5 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu Telekommunikationslinien vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 5 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde im Verfahren beteiligt – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 4: LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 24.02.2023</p>	
<p>Stellungnahme [...] aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen: 1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.</p>	<p>Abwägung Die gegebenen Hinweise zu möglichen Bodendenkmälern wurden redaktionell als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>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 (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</p> <p>3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>	
<p>Beschlussvorschlag Die bodendenkmalpflegerischen Hinweise werden redaktionell in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	
<p>Stellungnahme 5: Stadtwerke Greven GmbH vom 17.02.2023</p>	
<p>Stellungnahme [...] Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o. a. Vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung vor. Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus. Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden. Wir werden die Prüfung der gewünschten Anschlusssituation auf Basis der gesetzlichen Vorschriften und im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit durchführen. Dazu gehören insbesondere die Vorschriften der §§ 17, 18 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) für den Strom- und Gasanschluss und die Vorgaben der Verordnung</p>	<p>Abwägung Der Einwender hat in seiner Stellungnahme vom 31.08.2022 (Punkt 8 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu Telekommunikationslinien vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 8 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.</p>

über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV).	
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise zu den Kapazitäten der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
Stellungnahme 6: Vodafone GmbH - deutschlandweit vom 21.02.2023	
<p>Stellungnahme Email 1: [...] Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-W.Dortmund@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Bitte beachten Sie: 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>Email 2: [...] Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU</p>	<p>Abwägung Der Einwender hat in seiner Stellungnahme vom 25.08.2022 (Punkt 9 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu Telekommunikationslinien vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 9 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.</p>

<p>Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Bitte beachten Sie: 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. Weiterführende Dokumente: - Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH - Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH - Zeichenerklärung Vodafone GmbH - Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>	
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22.12 „Martinistr. 30“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausschuss für Stadtentwicklung, 20.04.2023

Beschlussvorschlag:

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

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 Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden sind.

Stellungnahme Öffentlichkeit a1: [REDACTED] vom 15.08.2022	
<p>Stellungnahme [...] als Verwalter der ETG Martinistr.28 möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Greven Flur 9 Flurstück Nr. 7 im Grundbuch von Greven Blatt</p>	<p>Abwägung Die Vorhabenplanung wurde nach der öffentlichen Auslegung angepasst. Zum Gebäude Martinistraße Nr. 28 wurde hierbei die geschlossene Bauweise zurückgenommen. Entsprechend der</p>

16348 in Abt. II unter der lfd. Nr.1 ein unbeschränktes Wegerecht zugunsten des Grundstücks Gemarkung Greven Flur 9 Flurstück Nr. 339 eingetragen ist.

Der nun vorliegende Entwurf sieht an dieser Stelle ein unterkellertes zweigeschossiges Flachdachbauteil vor.

Wir haben hier eine aufwändige Wand- und Dachgestaltung machen müssen, um der charakteristischen offenen Bauweise in der Martinistrasse gerecht zu werden. (Auflagen aus dem Gestaltungsbeirat) Somit möchten wir das Wegerecht auf dem dienenden Grundstück weiterhin zu Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an Dach und Fassade in vollem Umfang nutzen können.

Des Weiteren möchten wir Sie bitten, uns die Abstandsflächenberechnung des Neubaus zur Überprüfung zur Verfügung zu stellen.

zeichnerischen Festsetzungen ist das Gebäude nun mit einem Grenzabstand von 3,19 m parallel zur Fassade des Gebäudes Martinstraße Nr. 28 zu errichten. Das Flurstück Nr. 7 ist vollständig von einer Überbauung ausgenommen. Das auf diesem Flurstück bestehende uneingeschränkte Wegerecht bleibt damit unberührt und ist uneingeschränkt durch die Begünstigten nutzbar.

Einschränkende oder dem Wegerecht widersprechende Effekte durch die vorgesehene Unterbauung des Flurstückes Nr. 7 werden nicht gesehen. Der Grenzabstand der Vorhabenplanung und Fassadenabstand der zukünftig benachbarten Gebäude zueinander wird planungsrechtlich in einem städtebaulich verträglichen Rahmen durch die Baulinie in Kombination mit dem abweichenden Maß der Abstandsfläche festgesetzt. Unverträglichkeiten aus Belangen des Sozialfriedens, der Belichtung, der Belüftung oder des Brandschutzes der sich gegenüberstehenden Wohnnutzungen werden nicht gesehen. Beide Gebäude haben an den zueinander zugewandten Fassaden keine Öffnungen. Auch brandschutzbelange werden nicht berührt.

Die Bereitstellung einer Abstandsflächenberechnung, die kein Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Anregung zum Ausschluss einer Überbauung des Flurstücks Nr. 7 wurde mit dem nach § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegtem Entwurf zum Bebauungsplan gefolgt.

Die Bereitstellung der Abstandsflächenberechnung zur Vorhabenplanung ist kein Gegenstand des Bauleitplanverfahrens – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme Öffentlichkeit a2: [REDACTED] vom 18.08.2022

Stellungnahme

[...] wir sind der Meinung, dass Sie eine Grundbucheintragung nicht abwägen werden können. Sie sollten uns vor Ende der Offenlage hierzu informieren.

Weiterhin haben wir Fragen zur Höhenlage an der Grenze zur Martinistr.28 in Bezug auf das Tiefgaragenbauwerk plus mind. 50 cm Dachbegrünung plus Absturzsicherung. Hier wäre ein Geländeschnitt hilfreich.

Wir sind mit der Einordnung der Geschossigkeit (III+DG) nicht einverstanden. Unser Gebäude

Abwägung

Die Vorhabenplanung wurde nach der öffentlichen Auslegung angepasst (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1 Öffentlichkeit a1 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB). Die Abwägung der Inhalte eines Grundbucheintrages ist kein Gegenstand der Bauleitplanung und wird mit vorliegendem Verfahren nicht verfolgt.

Mit der bestehenden Geländeneigung des Grundstückes in Richtung Emsaue sowie zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken ergibt

Martinistr.28 beschreiben Sie als dreigeschossig mit Mansardendach.

In dieser Logik ist das Neubauvorhaben ein 4 Geschosse mit Mansardendach (ca. 50° Dachneigung).

Bitte stellen Sie uns auch den Vollgeschossnachweis für das sogenannte Dachgeschoss zur Verfügung. Um zu überprüfen, ob der § 37 (2) LBO NRW eingehalten wird, möchten wir Sie zudem bitten uns die Grundrisse zur Verfügung zu stellen.

sich die zukünftige Höhenlage des Vorhabengrundstückes insbesondere aus den Erfordernissen eines ausreichenden Schutzes der Erdgeschossbereiche vor negative Auswirkungen durch Überflutungen bei besonderen Regenereignissen. Ausgehend vom höchsten Geländepunkt, in Höhe des Gebäudes Wilhelmstraße Nr. 7, sowie den Maßgaben der Barrierefreiheit im Gebäude und der notwendigen Überdeckung der geplanten Tiefgarage ergibt sich eine Geländeanhebung nach Westen sowie Süden um bis zu 0,80 m. Zum Grundstück Martinistraße Nr. 28 wird die ehemals vorliegende Situation (Grundstück Nr. 28 lag ehemals höher) damit umgekehrt. Zur planungsrechtlichen Darstellung der zukünftigen Höhensituation an der Grundstücksgrenze wurde unter Abwägung der nachbarschaftlichen Belange die geplante Höhenlage an der süd- und östlichen Grundstücksgrenze nach § 9 (3) BauGB i. V. m § 2 (4) BauO NRW festgesetzt. Einblicke auf die angrenzenden Grundstücke sind mit der Geländeanhebung nicht verbunden, da die Höhenunterschiede gleich der heutigen Situation durch blickdichte Grundstückseinfriedungen optisch aufgefangen und die Bereiche visuell voneinander getrennt bleiben. Belange des Sozialfriedens, des Nachbarschaftsschutzes und der städtebaulichen Ordnung nach § 6 BauO NRW werden gewahrt. Auch eine erhöhte Ausnutzbarkeit des Vorhabengrundstückes ist mit den festgesetzten baulichen Höhen nicht gegeben, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Abstandsflächen der in der baulichen Höhe eindeutig definierten Gebäudeabschnitte können in Bezug auf die heutige (niedrigere) Geländeoberfläche vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Von der Geländeanhebung selbst werden keine Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW ausgelöst. Die Ziele der Vorhabenplanung wurden insbesondere im Hinblick auf die Gebäudekubatur, -höhe und Geschossigkeit über den Gestaltungsbeirat der Stadt Greven positiv bewertet und als Grundlage für das Bauleitplanverfahren bestätigt. Die maximalen baulichen Höhen der einzelnen Gebäudeabschnitte sind eindeutig über die planungsrechtlich festgesetzten Gebäudehöhen definiert. Die baulichen Höhen als auch die Ge-

schossigkeit der Gebäudeabschnitte sind hierbei aus den Firsthöhen und Geschossigkeiten der angrenzenden Gebäude im Knotenpunkt sowie in der Martinstraße abgeleitet. Die geplante Firsthöhe von 55,34 m ü. NHN für die seitlichen Gebäudeabschnitte entspricht dem Mittelwert aus den Firsthöhen der Gebäude Martinstraße Nr. 26 (56,28 m ü. NHN) und Nr. 28 (53,89 m ü. NHN). Die städtebaulich gewünschte Betonung der Eckrandbebauung wird durch das aus der Fassadenflucht gedrehte Gebäudeteil sowie eine Firsthöhe von 57,21 m ü. NHN und damit verbundene größere Dachfläche erzielt. Die Traufhöhe der einzelnen Gebäudeteile verbleibt auf nahezu einer Höhe. In Kombination mit dem Gebäude Martinstraße Nr. 61, dessen Gebäudestellung und Firstrichtung ebenfalls aus der Richtung des südlich anschließenden Gebäudes herausgedreht ist, wird der Stadteingang städtebaulich neu definiert. Eine städtebauliche Unverträglichkeit oder zum übrigen Stadtbereich unverhältnismäßige Gebäudehöhen werden nicht gesehen. Die Vorhabenplanung bildet eine maßstäbliche und dem Ort angepasste Nachverdichtung des Grundstückes.

Die Gebäudehöhen und -kubaturen werden über die getroffenen Festsetzungen zu Höhen baulicher Anlagen in Kombination mit den vorhabenbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig bestimmt. Eine ergänzende Festsetzung von Vollgeschossen wird nicht getroffen. Als vorhabenbezogener Bebauungsplan werden darüber hinaus die grundlegenden Gestaltungsprinzipien der Fassaden und Außenanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die abschließenden Grundrisse sowie jegliche bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Maßgaben sind gleichwohl erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Vorhabenträgerin beizubringen und kein Gegenstand der Bauleitplanung. Ein Vollgeschossnachweis oder die Vorlage von Grundrissen zur Vorhabenplanung sind als Bestandteile des Baugenehmigungsverfahrens zum Bauleitplanverfahren nicht erforderlich und werden auch nicht zur Verfügung gestellt. Als hoheitliche Aufgabe obliegt die Prüfung bauordnungsrechtlicher Belange darüber hinaus aus-

	schließlich dem Fachdienst Bauordnung der Stadt Greven.
<p>Beschlussvorschlag Die Anmerkungen zur Abwägbarkeit eines Grundbucheintrages sowie zur Höhenlage des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken gegenüber der Geschossigkeit und städtebaulichen Einordnung der Vorhabenplanung werden nicht geteilt und zurückgewiesen. Ein Nachweis zu Vollgeschossen oder die Vorlage von Grundrissen sind kein Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	
Stellungnahme Öffentlichkeit a3: [REDACTED] vom 24.08.2022	
<p>Stellungnahme [...] Eine Vereinbarung (Anm. der Verwaltung: Vertrag aus 1951/52 zum Grundstückserwerb) zwischen zwei Parteien (hier Alteigentümer) ist nicht wirksam und nimmt somit keinen Einfluss auf das unbeschränkte Wegerecht im Grundbuch. Wir werden unseren Unterlassungsanspruch gegen den Nachbarn juristisch geltend machen, sofern Sie diese Festlegungen so treffen.</p>	<p>Abwägung Die Vorhabenplanung wurde nach der öffentlichen Auslegung angepasst (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1 Öffentlichkeit a1 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB). Eine weitergehende Abwägung zur Unwirksamkeit der privatrechtlichen vertraglichen Regelungen zwischen den Alteigentümern der Grundstücke Martinstraße Nr. 28 und 30 ist mit der Anpassung der Vorhabenplanung nicht mehr erforderlich.</p>
<p>Beschlussvorschlag Mit Anpassung der Vorhabenplanung bleibt das unbeschränkte Wegerecht unberührt. Eine weitergehende Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	

Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt 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 Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie in der erneuten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben haben.

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

Stellungnahme 1: Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz) vom 24.08.2022	
<p>Stellungnahme [...] das Vorhaben wurde von Dezernat 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen prinzipiell keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung Das Vorhabengrundstück ist Bestandteil der Innenstadt und liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Greven. Bereits seit dem 1800</p>

Hinweis: Das Vorhaben ist von keinem Überschwemmungsgebiet betroffen. Darüber hinaus kann der Planbereich auch von seltenen Extremhochwasserereignissen in höherem Ausmaß überflutet werden. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen.

Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf den § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes hin, welcher neue Vorgaben für "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" enthält.

Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwas.nrw.de einsehbar sind [...]

Jahrhundert gehört das vorliegende Grundstück nachweislich zum Siedlungsbereich und war mit baulichen Anlagen belegt.

Mit der Nähe zur Ems bzw. den Emsauen und der bestehenden Geländeneigung in deren Richtung wurden die Belange zu Hochwasser- und Überflutungsschutz im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens geprüft und bewertet. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist gegeben.

Über bauliche Maßnahmen, wie die Anhebung der Erdgeschoss- sowie Hofbereiche, können die geplanten Wohnnutzungen effektiv vor negativen Auswirkungen aus Starkregenereignissen und extremen Hochwasserereignissen geschützt werden. Aufgrund der Erfordernisse der Barrierefreiheit können Teile des Servicepoints, im Kopfbauwerk, sowie die Tiefgarage nur über technische Lösungen vor schädlichen Auswirkungen durch Wassereinträge geschützt werden.

Auf der Ebene der Ausführungsplanung wird mit dem Überflutungsnachweis zum Baugenehmigungsverfahren der abschließende Nachweis zum Schutz der Wohnnutzungen und weiteren Gebäudeteile erbracht. Erhebliche Sachschäden durch Hochwasserereignisse oder besondere Starkregenvorkommnisse werden mit den bereits planungsrechtlich definierten Maßgaben für den Planbereich nicht gesehen.

Neben dem Eigenschutz der Wohnnutzungen wird mit der vorgesehenen Dachbegrünung sowie der Begrünung der Hofbereiche, bei einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 0,50 m, der Abfluss von Niederschlagswasser gedrosselt und die örtliche Verdunstung gefördert. Zur weiteren Steigerung des Rückhaltevolumens können in der Aufbauhöhe der Überdeckung der Tiefgarage sowie der Flachdachbereiche Speicher- bzw. Retentionsmedien realisiert werden.

Damit wird ein positiver Beitrag zur Regulierung von Abflussmengen insbesondere bei besonderen Regenereignissen geleistet und neben dem Selbstschutz der Vorhabenplanung ein wirkungsvoller Beitrag zum Funktionserhalt der Kanalisation (Schutz vor einer überstauenden Kanalisation) geleistet.

Die Hinweise auf seltene Regen- bzw. Hochwasserereignisse werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan entspricht dem planungsrechtlichen Abwägungserfordernis.

Stellungnahme 2: Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (T-NAB) vom 05.09.2022

Stellungnahme

[...] Wir betreiben derzeit in diesem Bereich keine Richtfunkverbindung. Deshalb erheben wir auch keine Einwände gegen die Planung. Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Darüber hinaus mieten wir weitere Richtfunktrassen bei Ericsson an. Über deren Verlauf können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen. [...]

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ericsson wurde im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ericsson wurde im Verfahren beteiligt – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme 3: Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 vom 19.08.2022

Stellungnahme

[...] Gegen den vorgelegten B-Plan Nr. 22.12 "Martinstraße 30" bestehen grundsätzlich keine Einwände. 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. 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: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Verän-

Abwägung

Die Telekommunikationslinien verlaufen nach Darstellung des bereitgestellten Lageplans (s_1660904336_lap.pdf), im Bereich der Vorhabenplanung, in den Flächen des derzeitigen öffentlichen Gehweges südlich der Kardinal-von-Galen-Straße sowie östlich der Martinstraße. Die Bereiche sind, mit den städtischen Zielen zum Ausbau des Einmündungsbereiches der Martinstraße in den Knotenpunkt mit der Kardinal-von-Galen-Straße, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ob und in welchem Umfang, aufgrund der Straßenausbaumaßnahme, Eingriffe in den Leitungsverlauf oder Umliegungen von technischen Anlagen erforderlich werden ist aktuell nicht absehbar. Die für den Ausbau erforderliche Ausführungs- und Genehmigungsplanung wird unter Wahrung der Rechte Dritter erarbeitet und fachgerecht ausgeführt. Mit Realisierung der vorhabenbezogenen Gebäude werden die im Lageplan dargestellten Kabeltrassen, mit Ausnahme der Herstellung des neuen Hausanschlusses, nicht beeinflusst.

<p>derung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. 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 werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planaus-kunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de</p>	
<p>Beschlussvorschlag Die Ver- oder Umlegung von Leitungssystemen ist kein Gegenstand der Bauleitplanung – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 4: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH - SIS/ND vom 16.08.2022</p>	
<p>Stellungnahme [...] das Plangebiet liegt ca. 5 km von unseren Flugsicherungsanlagen am Flughafen Münster/Osnabrück entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert. [...]</p>	<p>Abwägung Die Hinweise zur Vereinbarkeit der Planung mit § 18a LuftVG werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise zur Vereinbarkeit der Planung mit § 18a LuftVG werden zur Kenntnis genommen – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 5: Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft) vom 18.08.2022</p>	

<p>Stellungnahme [...] bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. [...]</p>	<p>Abwägung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde im Verfahren beteiligt.</p>
<p>Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde im Verfahren beteiligt – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 6: Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität vom 06.09.2022</p>	
<p>Stellungnahme [...] Entsprechend den Ausführungen in der ASP ist eine Bauzeitenbeschränkung bzgl. der Rodung von Gehölzen und der Freistellung des Baufeldes für den Zeitraum 01.10. bis 28.02. erforderlich. Wenngleich die Rodung schon vorgenommen wurde, so sollte der Hinweis dennoch in die Plan genehmigung aufgenommen werden, um auszuschließen, dass bei einer zeitlich verzögerten Umsetzung des Projektes artenschutzrechtliche Konflikte auf Grund von Sukzessionsstrukturen entstehen. Des Weiteren sollte in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.6 Artenschutz entweder auf die genaue Spezifikation der Leuchtmittel in der ASP S.-23 hingewiesen, oder diese mit angeführt werden. [...]</p>	<p>Abwägung Wie dargestellt wurden die Gebäude und Nebenanlagen bereits vollständig zurückgebaut. Derzeit stellt sich der Vorhabenbereich als offene Schotterfläche da. Artenschutzrechtliche Konflikte werden bis zur Realisierung der Vorhabenplanung nicht erwartet, da zeitnah an den Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens mit der Umsetzung begonnen werden soll. Darüber hinaus sichert auch der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossenen Durchführungsverpflichtung eine zeitnahe Umsetzung der Entwicklungsziele. Gleichwohl sprechen dem Verbleib der artenschutzrechtlichen Hinweise zum Bebauungsplan planungsrechtliche Belange nicht entgegen. Zur dauerhaften Kenntnis und Achtung dieser sind die getroffenen Hinweise weiterhin Gegenstand der Hinweise zum Bebauungsplan und wurden darüber hinaus um die genaue Spezifikation der Leuchtmittel redaktionell ergänzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag Der Anregung zum Verbleib des allgemeinen Hinweises zu Bauzeitenbeschränkungen wurde entsprochen. Der Anregung zur Aufnahme der Spezifikation von Leuchtmitteln in die allgemeinen Hinweise wurde entsprochen.</p>	
<p>Stellungnahme 7: LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 09.08.2022</p>	
<p>Stellungnahme [...] leider wurde die in den Karten und im Luftbild für das Areal ausgewiesene Bebauung bereits restlos (mit schwerem Gerät) entfernt und dar-</p>	<p>Abwägung Bei dem entfernten Gebäude handelt es sich im Kern um das ehemalige Haus Terfloth, erbaut am Ende des 18. Jahrhunderts. Ende der 1980er/ An-</p>

über hinaus die Fläche inzwischen auch wieder geplant. Das ist sehr bedauerlich, da wir

1.) in der Überblendung des Urkatasters ehemals existente Baustrukturen nachweisen können. In der von Joseph Prinz verfassten Ortsgeschichte Grevens wird im Rahmen des Kapitels zum "Werden und Wachsen des Dorfes Greven" explizit darauf hingewiesen, dass die (Erst-)Bebauung in diesem Bereich sicher in die Zeit zwischen 1790 und 1810 datiert (Erstausgabe Prinz, S.103 u. dortige Fußnote). Involviert war hier u.a. der Kaufmann Terfloth - nicht die unwichtigste Person in der Geschichte Grevens. Hier wäre also allein aufgrund dessen von der Notwendigkeit archäologischer Dokumentationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Abbruch (und evtl. darüber hinaus) auszugehen gewesen und

2.) ferner davon ausgehen können, dass hier vormals auch noch ältere Strukturen gesessen haben dürften, die im Zusammenhang mit dem allgemeinen Siedlungsgeschehen im Bereich des "Niederortes" stehen.

3.) Außerdem besteht die Vermutung, dass wir es hier u. U. mit einem Areal zu tun haben könnten, in denen sich vormals auch ein Ems-Altarm befunden haben könnte (dafür spricht u.a. der Name des Straßenzuges "Hinter der Lake" - als Fortsetzung der Martinstraße).

Für zukünftige Vorhaben wäre eine Beteiligung vor Beginn solcher Maßnahmen wünschenswert. Das würde verhindern, dass wesentliche Primärquellen zur Entwicklung und (Früh-) Geschichte Grevens unbeobachtet verschwinden. Das gilt auch für (Bau-) Maßnahmen in den Bauernschaften und Ortsteilen (z.B. Gimbte).

Für das jetzige Planverfahren ist aufgrund der oben geschilderten Situation der im Bebauungsplan aufgenommene Hinweis ausreichend.

Da am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist bitte ich, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ändern:

§ 15 DSchG NRW = neu: § 16 DSchG NRW

§ 16 DSchG NRW = neu: § 17 DSchG NRW

fang der 1990er Jahre gab es Bestrebungen das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Es handelt sich um das Geburts- und Wohnhaus des Kaufmanns, Kommunalpolitikers und Dichters Ludwig Terfloth. Nach einer Ortsbegehung im Jahr 1989 hat die LWL-Denkmalpflege den Wunsch nach einer Unterschutzstellung des Gebäudes vor dem Hintergrund vieler Veränderungen an dem Gebäude revidiert. Gegen eine Unterschutzstellung des Äußeren des Gebäudes hat sich der Eigentümer seinerzeit erfolgreich gewehrt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat eine erneute Begehung des Gebäudes mit der LWL-Denkmalpflege stattgefunden. Es wurde mit Schreiben vom 23.10.2018 mitgeteilt, dass es sich nach fachlicher Überprüfung bei dem Gebäude nicht um ein Denkmal handelt, weil stark in die Struktur und das Erscheinungsbild des Gebäudes eingegriffen wurde und daher kein ausreichender Zeugniswert mehr vorliegt.

Das Gebäude war unterkellert. Möglicherweise sind unterhalb des Kellers noch ältere Strukturen vorhanden.

Die LWL-Archäologie wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung des Neubaus von der Bauaufsicht der Stadt Greven beteiligt.

Bei Abrissmaßnahmen ist eine Beteiligung der LWL-Archäologie jedoch auch zukünftig schwierig umzusetzen, da es im Regelfall keiner Abrissgenehmigung mehr bedarf. Der Abriss von Gebäuden ist regelmäßig auch nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 8: Stadtwerke Greven GmbH vom 31.08.2022	
<p>Stellungnahme</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.</p> <p>Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden.</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 Energiewirtschafts-gesetzes (EnWG) für den Strom- und Gasanschluss und die Vorgaben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)."</p>	<p>Abwägung</p> <p>Das Vorhabengrundstück befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Greven und ist über die in den öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungssysteme erschlossen und an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Die zum Bauleitplanverfahren durchgeführte Prüfung, auf Basis der gesetzlichen Rahmenbedingungen, sichert die Umsetzbarkeit der formulierten Planungsziele. Auch im Hinblick auf die Bereitstellung von Löschwassermengen werden mit der Lage des Grundstückes und den im Umfeld bestehenden vergleichbaren Wohngebäude grundlegend keine Risiken gesehen. Die zukünftigen Anbindungspunkte und Versorgungsarten sowie die Kapazitätsbewertung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich abzustimmen und zu vereinbaren. Sollten hierbei erhöhte Löschwassermenge errechnet werden, ist das erforderliche Löschwasserdargebot über eine private Löschwasserbevorratung sicherzustellen.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des Vorhabensbereiches sowie Löschwasserbereitstellung ist gewährleistet. Der Bebauungsplan entspricht dem grundlegenden Abwägungserfordernis.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Hinweise zu den Kapazitäten der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
Stellungnahme 9: Vodafone GmbH - deutschlandweit vom 25.08.2022	
<p>Stellungnahme</p> <p>Teil 1: [...] Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-W.Dortmund@vodafone.com, um eine Planung</p>	<p>Abwägung</p> <p>Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 3 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15. Die Hinweise auf einen koordinierten Bauablauf werden zur Kenntnis genommen sind jedoch Gegenstand der Bauausführung und nicht des Bauleitplanverfahrens.</p>

und Bauvor-bereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Bitte beachten Sie:

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.

Anlagen: Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Teil 2:

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Bitte beachten Sie:

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. Weiterführende Dokumente: - Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH - Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH - Zeichenerklärung Vodafone GmbH - Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	
Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a abs. 3 BauGB

Stellungnahme 1: Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz) vom 09.02.2023	
Stellungnahme [...] das Dezernat 54 -Wasserwirtschaft- der Bezirksregierung Münster hat die Unterlagen zu dem o.a. Verfahren erneut geprüft. Unsere Stellungnahme vom 24.08.2022 hat weiterhin Bestand. Weitere Bedenken oder Anmerkungen werden nicht vorgebracht.	Abwägung Der Einwender hat in seiner Stellungnahme vom 24.08.2022 (Punkt 1 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu seltenen Extremhochwasserereignissen vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 1 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.
Beschlussvorschlag Die Hinweise auf seltene Regen- bzw. Hochwasserereignisse werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan entspricht dem planungsrechtlich erforderlichen Abwägungserfordernis.	
Stellungnahme 2: Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 vom 24.02.2023	
Stellungnahme [...] Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 22.12 "Martinistraße 30" bestehen grundsätzlich keine Einwände. 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. 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	Abwägung Der Einwender hat in seiner Stellungnahme vom 19.08.2022 (Punkt 3 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu Telekommunikationslinien vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 3 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.

des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

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 freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planaus-kunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

Beschlussvorschlag

Die Ver- oder Umlegung von Leitungssystemen ist kein Gegenstand der Bauleitplanung – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme 3: Ericsson Services GmbH vom 09.02.2023

Stellungnahme

[...] bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom in Ihre Anfrage mit ein. [...]

Abwägung

Der Einwender hat in seiner Stellungnahme vom 18.08.2022 (Punkt 5 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu Telekommunikationslinien vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 5 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom wurde im Verfahren beteiligt – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme 4: LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 24.02.2023

Stellungnahme

[...] aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
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 (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Abwägung

Die gegebenen Hinweise zu möglichen Bodendenkmälern wurden redaktionell als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die bodendenkmalpflegerischen Hinweise werden redaktionell in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme 5: Stadtwerke Greven GmbH vom 17.02.2023

Stellungnahme

[...] Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o. a. Vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung vor. Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus.

Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden. Es kann

Abwägung

Der Einwander hat in seiner Stellungnahme vom 31.08.2022 (Punkt 8 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu Telekommunikationslinien vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 8 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.

<p>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>Beschlussvorschlag Die Hinweise zu den Kapazitäten der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen – Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Stellungnahme 6: Vodafone GmbH - deutschlandweit vom 21.02.2023</p>	
<p>Stellungnahme</p> <p>Email 1: [...] Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-W.Dortmund@vodafone.com, um eine Planung und Bauvor-bereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Bitte beachten Sie: 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 neh-</p>	<p>Abwägung</p> <p>Der Einwender hat in seiner Stellungnahme vom 25.08.2022 (Punkt 9 der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB) die gleichen Inhalte zu Telekommunikationslinien vorgebracht. Die Abwägung findet sich unter Punkt 9 der Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB.</p>

men. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Email 2: [...] Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Bitte beachten Sie:

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.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22.12 „Martinstr. 30“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratungsergebnis: 16 Stimmen dafür, 1 dagegen, 0 Enthaltungen

Rat, 26.04.2023

Beratungsergebnis: Abgesetzt

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.12 „Martinistr. 30“ gefasst (siehe Vorlage 150/2021).

Inhalt der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung und Nachverdichtung. Das innerstädtische Grundstück soll städtebaulich neu entwickelt werden. Auf dem Grundstück soll ein dreigeschossiges Wohngebäude mit ca. 36 Wohneinheiten für Senioren entstehen.

Die bereits mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22.1 „Wilhemplatz-Niederort“ formulierten städtischen Zielsetzungen einer Aufweitung der öffentlichen Straßenflächen und Gehwege, zum verkehrssicheren und leistungsfähigen Umbau des Knotenpunktes Kardinal-von-Galen-Straße/Martinistraße, werden in den planungsrechtlich formulierten Abgrenzungen aufgenommen und mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht eine dem Ort angepasste Aufwertung und gezielte Betonung der Eckbebauung des Grundstückes unter Schließung der Straßenrandbebauung zur Kardinal-von-Galen-Straße und Aufnahme der schmalen Gebäudewischenräume an der Martinistraße vor. Geplant ist eine vorwiegend dreigeschossige Bebauung mit einer ortstypisch geneigten Dachform. In Aufnahme der angrenzenden Traufe und Dachkonstruktion des Gebäudes Wilhelmstraße Nr. 7 weicht das geplante Gebäude hier ab dem zweiten Obergeschoss von der Nachbarbebauung zurück. Das abgetreppte Gebäudeteil wird entgegen den übrigen Dachflächen mit einem Flachdach ausgebildet. Mit Verzicht auf die geneigte Dachform wird der in diesem Bereich gewünschte geschlossene Anbau optisch aufgelockert und das im Umfeld bestehende Bild einer Mischung von offenen und geschlossenen Bauweisen fortgeführt.

Als wesentliches Gestaltungsmerkmal wird zum Knotenpunkt – in Blickrichtung Emsaue bzw. Nordwalder Straße – ein giebelständiger Gebäudeteil angeordnet. Dieser bricht die Gebäudeecke und das geplante Gebäudeensemble auf und bildet einen neuen baulichen Blickpunkt im nördlichen Auftakt der Innenstadt. Der Effekt wird über eine den Gehweg überkragende Kolonnade und die um bis zu 0,75 m an die Straße heranrückende Kopfbebauung städtebaulich-architektonisch verstärkt. Auch die Dachform und damit verbundene Gebäudehöhe trägt zur Akzentuierung und Differenzierung bei. Der Kopfbau ist mit einem Satteldach und der südliche und östliche Gebäudeteil mit einem Mansardwalmdach geplant, das oberhalb der letzten Geschoßdecke jedoch als Flachdach ausgebildet ist.

Insgesamt sind rund 36 barrierefreie Wohneinheiten (WE) sowie ein Gemeinschaftsraum/Servicepoint im Kopfbau des Gebäudeensembles vorgesehen. Die Wohneinheiten sollen vorwiegend als ein Personenhaushalte und nur zu rund 1/3 der Einheiten als zwei bis drei Personenhaushalte realisiert werden. Zur Förderung einer sozialgerechten Bodennutzung und Bereitstellung eines Angebotes an mietpreisgedämpftem Wohnraum sollen entsprechend der Grevener Quotierungsregelung mindestens 35 % der zukünftigen Nettowohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden.

Neben den privaten Loggien und Terrassen werden die rückwärtigen Grundstücksflächen (Hofbereiche) als Gemeinschaftshof und Begegnungsort gestaltet. Pkw-Stellplätze sowie ein wesentlicher Anteil der Fahrradstellplätze sind in der Tiefgarage bzw. unterirdischen Gebäudeteilen vorgesehen. Erschlossen

wird die Hofffläche sowohl über den Gemeinschaftsraum als auch einen Durchgang von der Martinistraße.

Die Tiefgarage wird ausschließlich an die Martinistraße angebunden.

Das Bauleitplanverfahren – Beschlüsse und Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss	20.05.2021
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	27.05.2021 bis 18.06.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	11.08.2022 bis 12.09.2022
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	05.08.2022 bis 06.09.2022
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	08.02.2023 bis 27.02.2023
Erneute Beteiligung der Behörden	08.02.2023 bis 27.02.2023
Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gepl.	20.04.2023
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Greven gepl.	26.04.2023

Das Bauleitplanverfahren im Detail

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.12 „Martinistr. 30“ beschlossen (Vorlage 150/2021), 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. 15/2021 am 27.05.2021.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Greven Nr.15/2021 am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gegeben und fand in der Zeit vom 27.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 18/2022 am 03.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 11.08.2022 bis einschließlich 12.09.2022 statt. Die Unterlagen lagen in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Greven, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausstraße 6, 48268 Greven, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen konnten während dieser Zeit auch auf dem Planungsportal der Stadt Greven unter www.o-sp.de/greven sowie über www.bauleitplanung.nrw.de eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Die Stellungnahmen konnten auch per E-Mail an stadtplanung@stadt-greven.de übermittelt werden.

Aufgrund einer Anpassung der Planunterlagen wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 08.02.2023 bis einschließlich 27.02.2023 durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 03/2023 am 31.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.08.2022 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 06.09.2022 abzugeben.

Aufgrund einer Anpassung der Planunterlagen wurde eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 08.02.2023 bis einschließlich 27.02.2023 durchgeführt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligungen 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 Bauleitplanverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger. Im Zuge der dem Planverfahren vorgelagerten Grundstücksgeschäfte konnten seitens der Stadt Greven bereits planungsrechtlich gesicherte Straßenverkehrsflächen zur Aufweitung der Kreuzung erworben werden.

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 Behinderung: Ja
Beirat für Senioren: Ja

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Anlage 5: Ausschnitt der Planzeichnung in A4

Anlage 6: Schalltechnischer Bericht

Anlage 7: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I