

# Stadt Greven

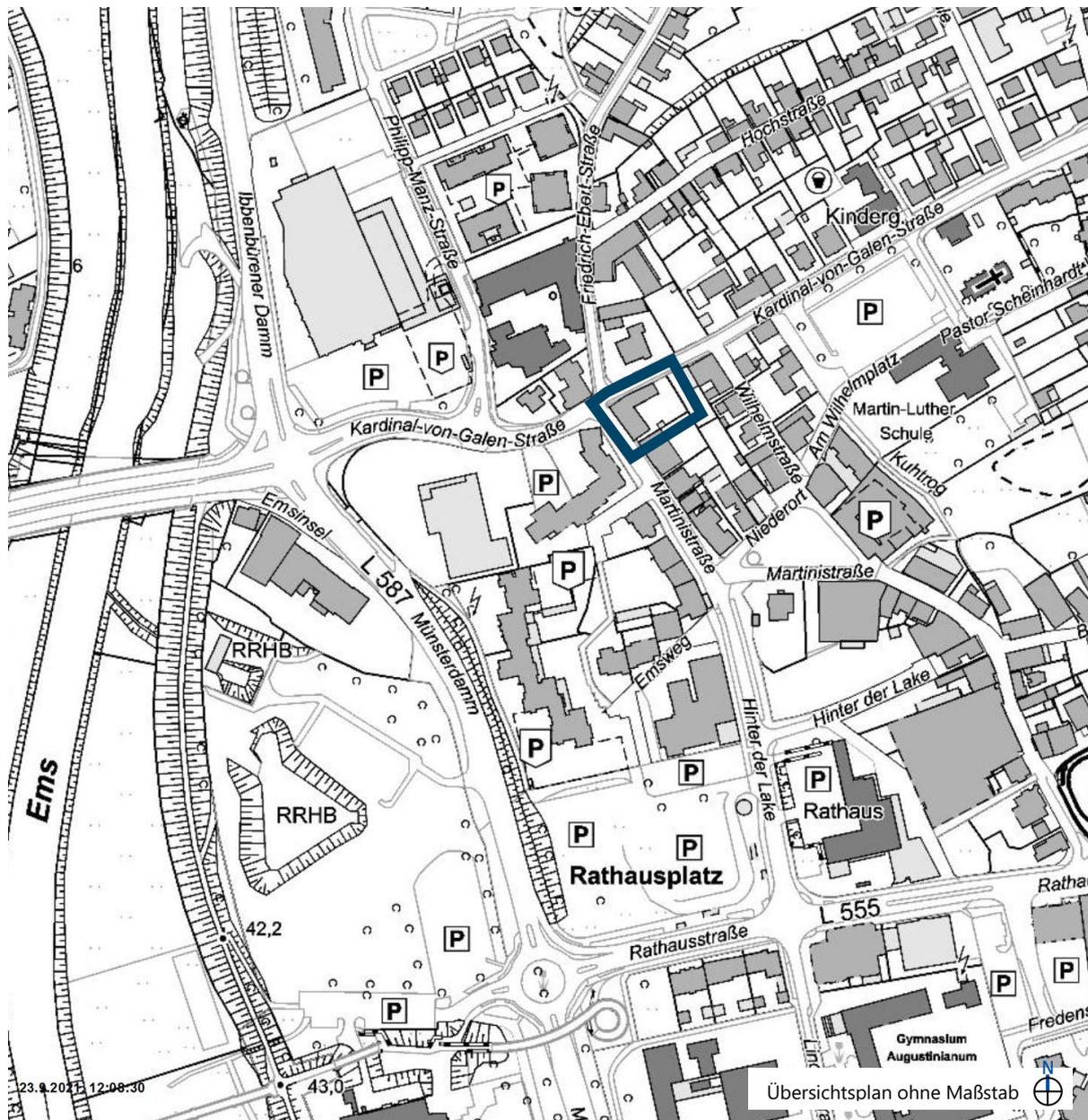
BEBAUUNGSPLAN NR. 22.12  
„Martinstraße 30“

Aufgestellt durch

Stadt Greven  
Fachdienst Stadtplanung

Begründung

Greven, 27.03.2023



## Inhalt

<b>1. Planungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1. Gegenstand der Planung .....	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.3. Allgemeine Beschreibung der Maßnahmen .....	4
1.4. Verfahren, liegenschaftliche Belange .....	6
1.5. Standortalternativen .....	7
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Vorgaben aus der Raumordnung und Landesplanung .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Vorgaben aus dem Landschafts- und Wasserschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Hinweise aus dem Integrierten Handlungskonzept und Klimaschutzkonzept.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>10</b>
6.1. Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
6.2. Bestehendes Planungsrecht.....	11
<b>7. Räumliche und strukturelle Situation .....</b>	<b>11</b>
<b>8. Inhalt des Bebauungsplans .....</b>	<b>13</b>
8.1. Bauliche Nutzung und Baugestaltung .....	13
8.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	14
8.1.3. Höhenlage, Überschwemmungsvorsorge.....	14
8.1.4. Höhe baulicher Anlagen.....	16
8.1.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	17
8.1.6. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Abstandsfläche .....	19
8.1.7. Örtliche Bauvorschriften, Baugestaltung, Gebäudebezogene Erfordernisse.....	20
8.1.8. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen.....	20
8.1.9. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung, Einfriedungen .....	22
8.2. Verkehrliche Belange.....	24
8.2.1. Verkehrliche Situation, Erschließung.....	24
8.2.2. ÖPNV-Anbindung .....	25
8.2.3. Verkehrsflächen.....	25
8.3. Geh- und Wegerechte.....	26
8.4. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	27
8.4.1. Strom, Gas und Wasser.....	27
8.4.2. Niederschlagswasser.....	27
8.4.3. Abfallentsorgung.....	28
8.5. Immissionsschutz .....	28
8.5.1. Schallimmissionen.....	28
8.5.2. Luftschadstoffimmissionen .....	33
8.6. Bau- und Bodendenkmäler .....	33
8.7. Bodenschutz, Bodenverunreinigung und Bodenveränderung .....	34
8.7.1. Beanspruchung von Boden.....	34
8.7.2. Altlasten, Altstandorte.....	34
8.8. Kampfmittel.....	34
8.9. Artenschutz .....	34

<b>9.</b>	<b>Umweltprotokoll – Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>35</b>
9.1.	Einleitung .....	35
9.2.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen während der Bau- und Betriebsphase .....	37
9.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	46
9.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	46
9.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	48
9.6.	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen gemäß dem zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich.....	48
9.7.	Zusätzliche Angaben - Datenerfassung .....	48
9.8.	Zusammenfassung .....	48
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>Gesamtabwägung .....</b>	<b>49</b>
<b>12.</b>	<b>Realisierung der Planung, Durchführungsmaßnahmen.....</b>	<b>50</b>
12.1.	Bodenordnung .....	50
12.2.	Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung .....	50

Dem Bebauungsplan Nr. 22.12 „Martinistraße 30“ wird nach § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) folgende Begründung nach § 2a Nr. 1 BauGB einschließlich Umweltprotokoll beigefügt:

1. Planungsgrundlagen
- 1.1. Gegenstand der Planung

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Wohngebäudes (siehe Kapitel 1.3) an der Martinistraße Nr. 30 geschaffen. Angesichts der städtebaulichen Lage im Stadtkern und als Eckgrundstück in Blickbeziehung zur Emsaue wurde dieses Konzept am 25.04.2021 im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven vorgestellt, beraten und positiv bewertet. Als Maßnahme der Innenentwicklung und Bebauung eines aktuell mindergenutzten Grundstückes wird den Grundsätzen des § 1 BauGB entsprochen.

Im Zuge der Bauleitplanung sind die städtebaulichen Belange einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die mit dem Rückbau der ehemaligen Gebäudestrukturen und Rodung der Gehölze zu berücksichtigenden Belange des Arten- und Umweltschutzes wurden im Rahmen der Anfang des Jahres 2022 durchgeführten Abrissmaßnahmen durch eine vorherige Begehung und gutachterliche Begleitung der Arbeiten gewürdigt (siehe Kapitel 8.9).

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. Auf Grundlage einer Teilungsvermessung

durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro wurden die Flurstücke bereits eingemessen, geteilt und über einen Grenztermin gesichert. Der Stadt Greven wurden neben den Flurstücken 4 und 5, Flur 9, die neu gebildeten Flurstücke 717, 718 und 719 auf Flur 9 zugesprochen.

### 1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung und Nahverdichtung gehört zu einer der wichtigsten Aufgaben und Stadtentwicklungszielen der Stadt Greven. Insbesondere brachliegende Gebäude und Grundstücke oder im Sinne einer zeitgemäßen Bebauungsdichte mindergenutzte Grundstücke bieten Flächenpotenziale.

Mit dem Wunsch der Neuordnung des Grundstückes ist der Grundstückseigentümer als Projektentwickler mit einem Baukonzept an die Stadt Greven herangetreten. Das geplante Vorhaben beinhaltet die Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum durch Nachnutzung eines langjährig leerstehenden und baufälligen Gebäudes, welches bereits im Frühjahr 2022 zurückgebaut wurde, und Nachverdichtung eines mindergenutzten Grundstückes. Mit dem geplanten Nutzungsprofil von seniorengerechten und barrierefreien Wohneinheiten trägt das Vorhaben zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Personen im dritten Lebensabschnitt bei. Es fördert das Zusammenleben und soziale Miteinander, aber auch einen selbstständigen und selbstbestimmten Alltag von Senioren, insbesondere durch die fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Kultureinrichtungen.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele ist innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Planungsrechtes, insbesondere aufgrund des festgesetzten Baufensters und der Bauweise nicht möglich. Die 3. Änderung des Bebauungsplans 22.1 mit Rechtskraft vom 10.02.1998 ist teilräumig zu ändern.

### 1.3. Allgemeine Beschreibung der Maßnahmen

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 Martinstraße 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 Kopfbauung 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, dass oberhalb der letzten Geschosdecke 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 Greverer Quotierungsregelung<sup>1</sup> 35 % der zukünftigen Nettowohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden. Eine nachhaltige Vermietung an den begünstigten Personenkreis ist zu gewährleisten.



Abbildung 1 – Lageplan und Grün- und Freiflächenplan / Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)  
-ohne Maßstab- (stadtraum Projekt GmbH & Co. KG, 16.12.2022)

Mit der vorhandenen Geländetopografie im Verlauf der Kardinal-von-Galen-Straße in Richtung Emsaue fällt das Plangrundstück von ca. 42,20 m ü. NHN im Osten (in Höhe Wilhelmstraße Nr. 7) auf ca. 41,10 m ü. NHN im Westen und Süden des Vorhabenbereiches. Neben der künstlichen Anhebung der Erdgeschossbereiche um rund 0,30 m (siehe Kapitel 8.1.3) liegen die Wohnungen mit dem natürlichen Gefälle im Westen rund 1,00 m über dem zukünftigen Gehweg. Somit sind die Erdgeschossbereiche und insbesondere die geplanten Außenwohnbereiche zur Kardinal-von-Galen-Straße bereits über das natürliche Gefälle vor direkten Einblicken von Passanten sowie negativen Einflüssen durch abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen geschützt. Der im Kopfbau geplante Gemeinschaftsraum/Servicepoint ist auf zwei Ebenen vorgesehen und vermittelt zwischen der Ebene der Wohnnutzungen und der angrenzenden Erschließungsfläche.

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

<sup>1</sup> Stadt Greven: Öffentliche Vorlage Nr. 203/2019; Greven, 04.05.2021

Gebäudeteilen vorgesehen. Erschlossen wird die Hofffläche sowohl über den Gemeinschaftsraum als auch einen Durchgang von der Martinstraße.

Die Tiefgarage wird ausschließlich an die Martinstraße angebunden. Über die Anordnung der Ein- und Ausfahrt am tiefsten Geländepunkt des Grundstückes und der Anhebung der Erdgeschossbereiche kann die Rampenlänge reduziert werden. Neben der geringeren Tiefenlage der Tiefgarage wird auch die Befahrbarkeit mit Fahrrädern verbessert.

#### 1.4. Verfahren, liegenschaftliche Belange

Das Bauleitplanverfahren wird auf Grundlage des mit der Stadt Greven abgestimmten städtebaulichen Konzeptes (siehe Kapitel 1.3) als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22.12 „Martinstraße 30“ in Verbindung mit § 12 BauGB aufgestellt. Die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgte mit Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes<sup>2</sup> durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Greven in seiner Sitzung am 20.05.2021. Neben dem Aufstellungsbeschluss wurde im Rahmen eines Vorratsbeschlusses auch die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Beschlüsse wurden gemäß § 2 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Greven am 31.05.2021 öffentlich bekanntgemacht. Die Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde nach der öffentlichen Bekanntmachung am 03.08.2022 vom 11.08.2022 bis einschließlich den 12.09.2022 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB vom 05.08.2022 bis einschließlich den 06.09.2022 beteiligt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Vorhabenplanung im Anschluss an die südliche Nachbarbebauung (Martinstraße Nr. 28) sowie in den Textlichen Festsetzungen angepasst. Zum einen wurde die geschlossene Bauweise zum Gebäude Martinstraße Nr. 28 aufgelöst und als abweichende Bauweise in Verbindung mit einem vom Bauordnungsrecht abweichendem Maß der Tiefe der Abstandsfläche neu festgesetzt. Zum anderen wurde die zukünftige Geländehöhe zur planungsrechtlichen Darstellung der Geländeänderung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der geänderte und ergänzte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 08.03.2023 bis einschließlich den 27.03.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde zur Beteiligung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfs abgegeben werden können. Die Bekanntmachung einschließlich des Hinweises auf die Einschränkung der Stellungnahme auf geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Greven am 31.01.2023.

Als Maßnahme der Innenentwicklung und Entwicklung eines aktuell mindergenutzten Grundstückes mit einer Grundfläche von rund 1.100 m<sup>2</sup> wird den Voraussetzungen des § 13a BauGB entsprochen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter bestehen nicht. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird gemäß § 13 (2) und (3) BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich einer

---

<sup>2</sup> Stadt Greven, Ausschuss für Stadtentwicklung: Öffentliche Vorlage Nr. 150/2021; Greven, 11.05.2021

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, den vollständigen Umweltbericht nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB verzichtet. Gleichwohl werden neben der Artenschutzprüfung eine grundsätzliche Bewertung und Abwägung der potenziellen umweltrelevanten Auswirkungen vorgenommen. Die Bewertung und Berücksichtigung der Umweltbelange wird als Umweltprotokolls Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Projektentwickler ist als Grundstückseigentümer aller im Vorhabenbereich einbezogenen Flächen zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage, das abgestimmte Konzept vollständig umzusetzen.

Mit Übertrag der bereits über den Bebauungsplan Nr. 22.1 formulierten Ziele zur Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrags werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, nach der Herstellung und der städtischen Abnahme, an die Stadt Greven übertragen. Die Flächen werden nachgehend, in einem separaten Widmungsverfahren, als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

### 1.5. Standortalternativen

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde das vorliegende städtebaulich-architektonische Konzept speziell für dieses innerstädtische Grundstück entwickelt. Das Konzept wurde am 25.04.2021 im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven beraten und in seinen städtebaulichen Zielsetzungen positiv beschieden. Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem vorherrschenden Gebietscharakter und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22.1. Die Gebäudekubatur und Dichte nehmen die umliegenden heterogenen Strukturen auf und gliedern sich verträglich in die bestehende Stadtstruktur ein. Städtebauliche und verkehrstechnische Missstände, wie die schwierige Verkehrssituation im Knotenpunkt Kardinal-von-Galen-Straße/Martinistraße können, in den bereits im Jahr 1998 über den Bebauungsplan Nr. 22.1 dargestellten Zielsetzungen, beseitigt werden.

Insbesondere die innerstädtische Lage mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, Kultureinrichtungen und dem Erholungs- und Landschaftsraum an der Ems bietet auf der sozialen Ebene für die zukünftigen Bewohner einen wesentlichen Standortvorteil. Auch eingeschränkten Personen, insbesondere im dritten Lebensabschnitt ist damit eine umfassende Teilhabe am öffentlichen Leben ermöglicht.

Eine in der Lage, Größe und Struktur vergleichbare Fläche ist im inneren Stadtbereich kurzfristig nicht verfügbar. Insbesondere durch die Eigentumsverhältnisse im Vorhabenbereich – Projektentwickler ist auch Grundstückseigentümer aller im Geltungsbereich inbegriffenen Flächen – ist eine zeitnahe Umsetzung der Vorhabenziele und Bereitstellung von gefördertem und freifinanziertem Wohnraum gewährleistet. Ferner bietet die Entwicklung dieses Standortes die Möglichkeit, die Verkehrsinfrastruktur im Rahmen der Verkehrssicherheit und -leistungsfähigkeit zu verbessern.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.12 „Martinistraße 30“ umschließt das Eckgrundstück Martinistraße Nr. 30 südöstlich des Knotenpunktes Kardinal-von-Galen-

Straße/Martinstraße. Er umfasst in der Gemarkung Greven, Flur 9, die Flurstücke mit den Nummern 4, 5, 7, 717, 718, 719, 720, 721 und 722 jeweils vollständig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,14 ha und ist in der Planzeichnung über eine schwarze Strichlinie gekennzeichnet.

### 3. Vorgaben aus der Raumordnung und Landesplanung



Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem LEP NRW (Landesregierung NRW, 01.01.2016) mit Verortung des Geltungsbereiches (blau) -ohne Maßstab-



Abbildung 3 – Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland (Bezirksregierung Münster, 27.04.2016) mit Verortung des Geltungsbereiches (blau) -ohne Maßstab-

Wie Abbildung 2 zeigt ist der Geltungsbereich entsprechend den Raumordnungszielen des geltenden Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> (LEP NRW) Bestandteil des dargestellten Siedlungsbereiches der als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Greven. Der Überschwemmungsbereich der Ems ist im Bereich der Siedlungsflächen auf die ausgewiesenen Gebiete für den Schutz der Natur begrenzt. Nordöstlich von Greven liegt der Flughafen Münster/Osnabrück (FMO), dessen Start- und Landebahnen entsprechend den Hauptwindrichtungen in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind.

Im Regionalplan Münsterland<sup>4</sup> (siehe Abbildung 3) ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich gekennzeichnet. Auf den Zielen des LEP NRW aufbauend sind die Überschwemmungsbereiche im Bereich des Siedlungskörpers auf die allgemeinen Freiraumbereiche im Bereich der Emsauen begrenzt.

Die mit vorliegendem Bebauungsplan formulierten Ziele entsprechen gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung.

### 4. Vorgaben aus dem Landschafts- und Wasserschutz

Der Geltungsbereich ist als Bestandteil des Siedlungskörpers im geltenden Landschaftsplan I Grevener Sande<sup>5</sup> des Kreises Steinfurt in 5. Änderung mit Rechtskraft aus September 2012 keinem Entwicklungs- oder Schutzziel zugeordnet. Als schützenswerter und das Stadtgebiet prägender Landschaftsbestandteil ist die westlich des Geltungsbereichs gelegene Emsaue als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

<sup>3</sup> Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan NRW; Düsseldorf, 01.01.2016

<sup>4</sup> Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland; Münster, 27.06.2014

<sup>5</sup> Kreis Steinfurt, Dezernat III Umwelt- und Planungsamt: Landschaftsplan I Grevener Sande 5. Änderung, Steinfurt, September 2012

In der Hochwassergefahrenkarte des Ems-Systems (siehe Abbildung 4) liegt der Geltungsbereich am Rande eines durch technischen Hochwasserschutz geschützten Bereiches, der bei potenziellen extremen Überflutungen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) um bis zu 1,00 m überflutet werden könnte.

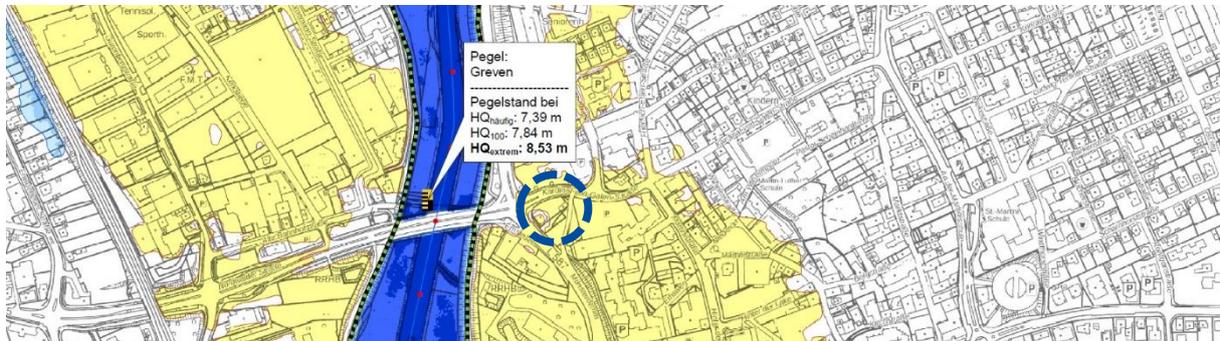


Abbildung 4 – Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Ems-System\_A01; Hochwasserszenario Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem); Kartenblatt 1224 (Bezirksregierung Münster, August 2019) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (blau) -ohne Maßstab-

Die Ems teilt die Stadt Greven in zwei Stadtbereiche und bildet hierbei einen hohen Freizeit- und Erholungswert für die Bewohnenden der Stadt. Aufgrund der Verjüngung der Emsaue im Bereich der Siedlung ist ein Hochwasserrisiko für die nahe an der Ems gelegenen Stadtbereiche gegeben. Entsprechend der Wasserrahmenrichtlinie und der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie ist der Zustand von Gewässern zu erhalten bzw. nachhaltig zu verbessern und das Hochwasserrisiko zu reduzieren. Unter dieser Zielsetzung wird die Ems seit 2019 im Rahmen von umfangreichen Renaturierungsmaßnahmen in Bauabschnitten wesentlich umgestaltet. Hierbei werden mit dem Ziel der Verbesserung des ökologischen Zustandes der Ems unter anderem die Erweiterung des Flussbettes, die Reduzierung der Fließgeschwindigkeit und die Erhöhung des Retentionsraumes unter einer Veränderung des Flussverlaufs sowie der Errichtung von Querbauwerken und Barrieren erzielt. Neben den ökologischen und hochwasserreduzierenden Aspekten haben die Maßnahmen einen positiven Effekt auf die Qualität des Landschafts- und Erholungsraumes und damit auf die Aufenthaltsqualität für die Nutzenden.

## 5. Hinweise aus dem Integrierten Handlungskonzept und Klimaschutzkonzept

Das integrierte Handlungskonzept Innenstadt der Stadt Greven<sup>6</sup> umfasst im Rahmen des neuzugestaltende Innenstadtringes auch das Vorhabengrundstück Martinstraße Nr. 30. Ziel des Handlungskonzeptes ist die Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Struktur. Dieses Ziel wird auch in Bezug auf zeitgemäße Wohnanforderungen in Zeiten des demographischen Wandels gesetzt. Wohnungsbestand und öffentlicher Raum sind an die Anforderungen einer alternden Gesellschaft anzupassen. Die Kernstadt bzw. der Innenstadtring bieten hierbei die Möglichkeit kurze Wege zu wohnortnaher Grundversorgung und eine Teilhabe am öffentlichen Leben zu gewährleisten. Die Nähe zum Grün- und Erholungsraum an der Ems ist darüber hinaus ein großer Standortvorteil.

<sup>6</sup> WoltersPartner Architekten & Stadtplaner GmbH: Stadt Greven Integriertes Handlungskonzept Innenstadt, Fortschreibung 2016; Coesfeld, Februar 2016

Wichtiger Bestandteil des Handlungskonzepts ist auch die Reaktivierung leerstehender Gebäude oder leerstehender Erdgeschosszonen zur Sicherung und Stärkung des Kernbereiches sowie der Erhalt und die Förderung der Identität der Stadt (Identität Stadtbild). Der Vorhabenbereich bietet hier besondere Potenziale. Als Eckgrundstück an der Martinistraße kann an diesem Kreuzungspunkt ein attraktiver Eingangspunkt und ein Tor zur Innenstadt markiert werden. Auch können bestehende verkehrstechnische Defizite wie Engpässe, fehlende oder nicht zeitgemäß dimensionierte Geh- und Radwege und schwierige Sichtbeziehungen im Knotenpunkt mit einer Neuordnung des Grundstückes behoben werden.

In Rückschluss auf das städtische Engagement im Bereich Energie und Klimaschutz und unter Berücksichtigung der Klimaschutzvorgaben der EU, des Bundes und des Landes sowie der Nachhaltigkeitsprinzipien wurde im Jahr 2010 das integrierten Klimaschutzkonzept<sup>7</sup> insbesondere für die Planung und Sanierung von kommunalen und privaten Wohn- und Nicht-Wohngebäuden aufgestellt. Für die verbindliche Bauleitplanung werden keine bindenden Vorgaben oder Empfehlungen benannt. Dennoch werden die Belange des Klimaschutzes in Anbetracht des § 1a (5) BauGB (Klimaschutzklausel) verstärkt im Rahmen der Bauleitplanung sowie mit der vorliegenden Vorhabenplanung berücksichtigt.

## 6. Planungsrechtliche Situation

### 6.1. Darstellung im Flächennutzungsplan



Abbildung 5 – Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Greven in 19. Änderung (Stadt Greven, 23.10.2018) mit Verortung des Geltungsbereiches (weiß) -ohne Maßstab-

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan<sup>8</sup> der Stadt Greven (siehe Abbildung 5) stellt den Geltungsbereich als Kerngebiet (MK) dar. Nördlich grenzen Wohnbauflächen sowie ein Sondergebiet und westlich das Naturschutzgebiet der Emsaue an den Geltungsbereich an. Die Nutzungen werden nur über die entsprechend ihrer Funktion als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Kardinal-von-Galen-Straße voneinander getrennt. Ferner sind im Umfeld Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und kirchliche Zwecke sowie auf den Wohnbauflächen kulturelle und öffentliche Nutzungen verzeichnet.

Mit dem nordöstlich der Stadt Greven gelegenen Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) sind Emissionen über den Flugbetrieb verbunden. Zum Schutz der Bewohnenden enthält der

<sup>7</sup> infas Enermetric Consulting GmbH: Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Greven, Klimabericht – Kurzversion; Greven, September 2010

<sup>8</sup> Stadt Greven, Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt: Flächennutzungsplan in der 19. Änderung „Wentrup“ mit Rechtskraft vom 23.10.2018

Flächennutzungsplan Darstellungen zu Lärmschutzzonen für den Tages- und Nachzeitraum, zum Entschädigungsgebiet und zu Bauschutzzonen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb dieser Zonen.

Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes entspricht den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans in den nach § 8 (2) BauGB formulierten Maßgaben.

## 6.2. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22.1 „Wilhelmplatz-Niederort“ in der Fassung der 3. Änderung<sup>9</sup>, der für diesen Bereich allgemeine Wohngebiete mit einer geschlossenen Bauweise und einer einheitlichen Dachform (Satteldach) festsetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Festsetzung einer Traufhöhe variiert zwischen den beiden Gebieten. Nach Westen ist eine drei Geschossigkeit mit einer Traufhöhe von 8,70 m sowie eine GFZ von 1,8 und nach Nordosten eine zwei Geschossigkeit sowie eine GFZ 0,8 zulässig. Das durchgängige Baufenster wird über eine Baugrenze definiert. Die nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht eingeschränkt.

Das entsprechend dem abgestimmten Konzept geplante Wohngebäude entspricht zwar nach der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Planungsrecht ist jedoch aufgrund der Gebäudetiefe, -höhe, -stellung, Dachform sowie der zur Umsetzung notwendigen Versiegelungsanteile des Grundstückes auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig.

## 7. Räumliche und strukturelle Situation

Der von den Straßen Kardinal-von-Galen-Straße, An der Martinischule, Münsterstraße (bis ca. Friedensstraße) und Münsterdamm umfasste Stadtkern Grevens ist durch eine heterogene eher kleinteilige und dichte Bebauung mit größtenteils geneigten Dachformen – vorwiegend Satteldach – aus unterschiedlichen Baujahren geprägt. Gebäude sind sowohl giebel- als auch traufständig zur Straße orientiert. Neben einer teils geschlossenen Straßenrandbebauung und verdichteten Bauweise auf kleinen Grundstücken bestehen auch freistehende Einzelhäuser auf teils großen begrünten Grundstücken. Auch wenn Einzelhäuser freistehend errichtet wurden, sind die Grenzabstände bzw. Abstände der Einzelhäuser zueinander in Teilen sehr schmal. Im Südwesten wird diese Struktur durch großformatige und bis zu neun-geschossige Gebäudekomplexe mit Flachdächern wie den Wohnkomplex am Emsweg, das Rathaus der Stadt Greven, die Rathauspassage oder das Maria-Josef-Hospital und großflächige Parkplätze durchbrochen. Der Marktplatz, der Niederortplatz, der Wilhelmplatz und die Plätze an den Zugängen zur Alten Münsterstraße und Marktstraße sowie der Freiraum/Spielplatz an der Bergstraße und der Martin-Luther-Grundschule bieten neben den Einkaufsstraßen Aufenthalts-, Spiel- und Veranstaltungsorte im Zentrum der Stadt.

Entsprechend der Gebietskategorie wird der Stadtbereich durch eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, nicht störenden Gewerbenutzungen, Kultur-, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen, soziale und kirchliche Nutzungen sowie

<sup>9</sup> Stadt Greven, Planungsamt: Bebauungsplan Nr. 22.1 „Wilhelmplatz – Niederort“ 3. Änderung; Greven, 8.10.1996

Verwaltungseinrichtungen und Wohnnutzungen geprägt. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die als Fußgängerzone ausgewiesene Markt-, Kirch-, Berg- und Alte Münsterstraße.

Nach Norden, Osten und Süden schließen im Wesentlichen durch eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und eingestreute Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelseinrichtungen geprägte Wohnbereiche an. Im Westen grenzt die Kernstadt unmittelbar an die Emsaue und die ihr vorgelagerten Sport- und Freizeiteinrichtungen an.

Das Vorhabengrundstück liegt am nördlichen Rand der Kernstadt, rund 100 m nördlich des Niederortplatzes und rund 300 m östlich der Emsaue. Es bildet als Eckgrundstück am Knotenpunkt Kardinal-von-Galen-Straße/Martinistraße im Zusammenspiel mit dem Haus Martinistraße Nr. 61 einen städtebaulichen Auftakt in die Innenstadt. Aktuell zeigt sich das Grundstück als Brachfläche mit teils über 3,00 m hohen Mauer zu den östlich und südöstlich anschließenden Grundstücken. Das auffällige, eingeschossige, Bestandsgebäude „Martinistraße Nr. 30“ sowie die bis zu 3,00 m hohen Mauern zum Grundrücks Martinistraße Nr. 28 wurde im Frühjahr 2022 vollständig zurückgebaut. Die Hofbereiche lagen bereits mehrere Jahre brach und wiesen zum Zeitpunkt des Rückbaus keine besonderen ökologischen Strukturen (z. B. besondere Ruderalvegetation) auf. Neben den baulichen Anlagen wurde auch die im Grenzbereich zum Grundstück Martinistraße Nr. 28 ehemals stehende Pappel, aufgrund von Baumschäden durch Fäulnis, aus Gründen der Verkehrssicherheit im Februar 2022 zusammen mit der auf der Brachfläche vorhanden Ruderalvegetation gerodet.

Als direkte Nachbarbebauung schließt nach Süden eine dreigeschossige Bebauung mit Mansarddach (Martinistraße Nr. 28) und nach Westen eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach (Wilhelmstraße Nr. 7) an. Beide Gebäude sind grenzständig errichtet. Mit der überstehenden Traufe des Gebäudes Wilhelmstraße Nr. 7 kragt diese, um das Maß des Dachüberstands, in den Vorhabenbereich hinein. Die Dachkonstruktion des Gebäudes Martinistraße Nr. 28 kragt mit der innenliegenden Dachrinne nicht über die gemeinsame Grundstücksgrenze hinweg.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Martinistraße besteht eine geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung und nördlich der Kardinal-von-Galen-Straße eine lockere Bebauung aus zweigeschossigen Einzelhäusern, an welche nördlich das Kulturzentrum der Kulturinitiative der Stadt Greven in historischen Industriebauwerken anschließt.

Als baulicher Lückenschluss mit den angrenzenden Gebäuden sowie im Rückschluss auf die Ziele der übergeordneten Planungen und städtischen Zielsetzungen stellt die Vorhabenplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

## 8. Inhalt des Bebauungsplans

Die im Folgenden aufgezeigten Inhalte sind in Form von Festsetzungen und Hinweisen gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 12 BauGB und § 89 BauO NRW zur Umsetzung der Entwicklungsziele in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22.12 „Martinstraße 30“ aufgenommen.

### 8.1. Bauliche Nutzung und Baugestaltung

#### 8.1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Der Vorhabenbereich dient der Unterbringung eines für Senioren geplanten Wohngebäudes und den Wohnnutzungen in diesem Gebäude dienenden Gemeinschaftsräumen und Serviceangeboten (siehe Kapitel 1.2 und 1.3). Entsprechend den Entwicklungszielen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sind als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 12 (3) BauGB

- Seniorenwohnen und
- unmittelbar diesen Wohnnutzungen dienende Dienstleistungsnutzungen bestimmt.

Senioren sind Personen ab einem Lebensalter von 55 Jahren.

Mit dem Ziel der Wohnraumentwicklung werden Dienstleistungsnutzungen auf das Erdgeschoss und in ihrer Nutzfläche begrenzt. Ferner sind Dienstleistungen nur zulässig, wenn Sie in Ihrem Angebot den Wohnnutzungen im Vorhabengebäude dienen und diese ergänzen. Dies gewährleistet, dass Dienstleistungen dem Wohnen dauerhaft untergeordnet sind und das Wohnen gefördert wird. Störende Nutzungen, die einer Aufwertung und qualitativen Entwicklung des Standortes entgegenwirken oder wesentlichen Kundenverkehr auslösen würden sind mit der festgesetzten vorhabenbezogenen Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund eines für die Dienstleistungsnutzungen derzeit abschließend noch nicht festzulegenden Nutzungsprofils im Sinne konkreter Nutzungsvorgaben gemäß § 12 (3) BauGB sowie der Möglichkeit einer schnellen und flexiblen Reaktion auf etwaige veränderte Mieterstrukturen und Nutzungsbedarfe am Markt sind

- nach § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 12 (3) BauGB Wohnnutzungen im Sinne des allgemeinen Wohnens, unter der Voraussetzungen des bauordnungsrechtlichen Nachweises von z. B. dem Stellplatz- und Spielflächenbedarf im Genehmigungsverfahren, ausnahmsweise zulässig.
- nach § 12 (3a) BauGB im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Da Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sowie Ausnahmegenehmigung damit generell zulässig sind kann im Rahmen der Vermarktung und Vermietung von Einheiten schneller und flexibler auf etwaige veränderte Mieterstrukturen und Nutzungsbedarfe am Markt reagiert werden. Negative Effekte aus unnötigen längeren Leerständen kann somit planungsrechtlich entgegengewirkt werden. Die Vollzugsfähigkeit des planungsrechtlich aufgezeigten Nutzungsspektrums wird hingegen

vollständig im Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung der planerischen Auswirkungen aufgezeigt.

Die Entwicklungsziele und für den Vorhabenbereich dargestellten Potenziale des integrierten Handlungskonzeptes (siehe Kapitel 5) werden mit diesem Bebauungsplan aufgenommen. Eine Stärkung der Wohnnutzung und Inklusion von alternativen Wohnformen im Kernbereich der Stadt Greven wird erzielt.

#### *8.1.2. Maß der baulichen Nutzung*

Mit dem Ziel der Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum durch Nachnutzung und Nachverdichtung eines innerstädtischen Grundstückes wird die zulässige Grundflächenzahl im Vorhabenbereich, in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete, auf einen Wert von

- 0,8 festgesetzt.

Um eine nutzbare Gestaltung der privaten Freiflächen zu ermöglichen, ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb einer Tiefgarage erforderlich. In planungsrechtlicher Abbildung der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelung des Grundstückes durch die bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche ist

- eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Fläche von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Insgesamt sichern die Festsetzungen die Umsetzung der Vorhabenplanung entsprechend der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Ziele unter Achtung der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie dem Nachbarschaftsschutz.

In Rückschluss auf die Kerngebietsdarstellung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (siehe Kapitel 6.1) ist die Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete städtebaulich begründet. Bestehende Grundstücke, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabenbereich, weisen bereits heute hohe Versiegelungsgrade auf. Die mit dem Vorhabengrundstück den Wohnblock „Martinistraße, Niederort, Wilhelmstraße, Kardinal-von-Galen-Straße“ bildenden Eckgrundstücke Martinistraße Nr. 22; Niederort Nr. 5 und Wilhelmstraße Nr. 7 zeigen hierbei eine GRZ von 0,7 bis 0,9 auf. Bei Ermittlung der Grundflächenzahl dieser Grundstücke unter hinzurechnen von versiegelten Flächen außerhalb von baulichen Anlagen überdeckten Bereichen wird in Teilen eine vollständige Versiegelung (GRZ 1,0) von Grundstücken erzielt.

Die Nachverdichtung des Vorhabengrundstückes entspricht den rechtlichen Orientierungswerten und gliedert sich verträglich in die bestehenden Stadtstruktur ein. Negative Auswirkungen oder unzulässige Einblicke im Sinne des Nachbarschaftsschutzes nach NachbG NRW und Sozialfriedens nach § 6 BauO NRW werden nicht gesehen. Mit der Realisierung einer Tiefgarage können die ebenerdigen Flächen zielorientiert als gemeinschaftlicher Freiraum und Begegnungsort hergerichtet werden.

#### *8.1.3. Höhenlage, Überschwemmungsvorsorge*

Mit der bestehenden Geländeneigung des Vorhabenbereiches in Richtung Emsaue sowie zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken wird mit der geplanten Tiefgarage und deren

notwendigen Überdeckung (siehe Kapitel 1.3 und 8.1.8) die Geländeoberkante nach Süden verändert und ein Geländeversprung von bis zu 0,80 m zu den südöstlich angrenzenden Grundstücken hergestellt. Das bis zum Rückbau des Bestandsgebäudes vorhandene und zwischen den einzelnen Wohnbaugrundstücken verspringende Geländeprofil wird angepasst und im Verhältnis zur Bestandssituation nach Südosten umgekehrt – Grundstück Martinstraße Nr. 28 lag bis zum Rückbau höher als der Vorhabenbereich –. Zur planungsrechtlichen Darstellung der geplanten Höhensituation an der Grundstücksgrenze und Abwägung der nachbarschaftlichen Belange wird die geplante Höhenlage an der süd- und östlichen Grundstücksgrenze nach § 9 (3) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauO NRW

- auf eine Höhenlage von 41,94 m ü. NHN festgesetzt. Die Geländeoberfläche kann im Zusammenhang mit Rampen, Treppenanlagen oder Böschungen auf maximal 1/3 der südlichen Grundstücksgrenze Teilbereichen unterschritten werden.

In Bezug zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentierten Höhen liegt das Plangrundstück an der Grundstücksgrenze damit

- rd. 0,33 m niedriger zu den Grundstücksflächen Wilhelmstraße Nr. 7 (Flurstück 22 und 23) und
- rd. 0,75 m höher zu den Flächen des Grundstückes Martinstraße Nr. 28 (Flurstück 339).

Mit der neuen Geländeoberfläche wird das Vorhabengrundstück gegenüber dem Grundstück Martinstraße Nr. 28 angehoben und der Höhenunterschied zum Grundstück Wilhelmstraße Nr. 7 reduziert. Gleich der vorherigen Situation wird der Höhenunterschied durch die Grundstückseinfriedungen optisch aufgefangen. In der Örtlichkeit ist der Höhenunterschied damit nicht direkt sichtbar. Die Festsetzung der Geländeoberfläche dient ausschließlich der planungsrechtlichen Darstellung der zukünftigen Grenzhöhe und Abwägung der damit verbundenen nachbarschaftlichen Belange.

Die nach § 6 BauO NRW im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Abstandsflächen des in der Höhe und der Geschossigkeit festgesetzten Vorhabengebäudes können in Bezug auf die heutige Geländeoberfläche vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Anhebung der Geländeoberfläche gewährt somit keine erhöhte Ausnutzbarkeit des Vorhabengrundstücks. Eine Verletzung von Nachbarrechten ist nicht gegeben.

Neben der baukonstruktiven Reaktion auf die bestehende Topografie werden die geplanten Wohnnutzungen mit der Anhebung der Erdgeschossbereiche effektiv gegen negative Auswirkungen durch mögliche Überflutungen bei besonderen Regenereignissen geschützt. Die Tiefgarage sowie die untere Ebene des Gemeinschaftsraums/Servicepoints im Kopfbau der Vorhabenplanung können hingegen nur über ergänzende technische Lösungen geschützt werden. Die Empfehlungen des Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ sowie die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.

Nachteilige Auswirkungen für die Nachbargrundstücke sowie geplanten Wohnnutzungen sind mit dem rund 0,80 m angehobenen Vorhabengrundstückes nicht verbunden. Abstandsflächen werden von der erhöhten Geländeoberfläche nach § 6 (1) BauO NRW nicht ausgelöst.

Besondere Einblicke auf angrenzende Grundstücke werden über die Geländeanhebung nicht ermöglicht. Die Inhalte des § 6 BauO NRW insbesondere im Sinne des Sozialfriedens, des Nachbarschaftsschutzes und der städtebaulichen Ordnung werden gewahrt. Darüber hinaus werden die Wohnnutzungen wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen aus überstauenden Kanalisationen oder abfließendem Oberflächenwasser bei besonderen Regenereignissen geschützt.

#### 8.1.4. Höhe baulicher Anlagen

In Aufnahme der umliegenden Gebäudehöhen und angrenzenden Traufhöhen wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO als zwingende oder maximale Gebäudehöhe oder als maximale Firsthöhe in Kombination mit der Traufhöhe als Mindestmaß in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Als Normalhöhennull (Höhe über dem Meeresspiegel in Deutschland), deren Niveau vom Amsterdamer Pegel (NAP) abgeleitet ist, ist der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen nach § 18 BauNVO eindeutig bestimmt. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika eines Flachdaches und die First- bzw. Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut und die Traufhöhe ist die äußere Schnittkante zwischen aufgehendem Mauerwerk / aufgehender Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut.

In Relation zur Kanaldeckelhöhe im Knotenpunkt Kardinal-von-Galen-Straße/Martinistraße, mit einer Höhe von 41,06 m ü. NHN, sind mit den festgesetzten Höhen

- eine Firsthöhe von rd. 16,45 m für das Kopfgebäude,
- eine Firsthöhe von rd. 14,30 m für die seitlichen Gebäudeteile mit geneigtem Dach und
- eine Gebäudehöhe von rd. 7,75 m für das Flachdachgebäude im Anschluss an das Bestandsgebäude Wilhelmstraße Nr. 7 festgesetzt.

Mit dem grenzständigen und geschlossenen Anschluss an das Gebäude Wilhelmstraße Nr. 7 nehmen die festgesetzten Höhen die Traufhöhe des Bestandsgebäudes auf. Die baukonstruktiven Erfordernisse über den auf das Vorhabengrundstück kragenden Dachüberstand des Gebäudes Wilhelmstraße Nr. 7 (siehe Kapitel 7) werden im Zuge der Errichtung der Vorhabenplanung beachtet und baufachlich richtig ausgeführt. Negative Auswirkungen auf das Bestandsgebäude oder ein erhöhtes planungsrechtliches Abwägungserfordernis werden nicht gesehen.

Die baulichen Höhen der mit geneigten Dachformen geplanten Gebäudeabschnitte orientieren sich mit Ausnahme des Kopfgebäudes an der Höhe der Bebauung Martinistraße Nr. 28 und Nr. 61. Die Höhe des Kopfbaus wird, zur Betonung der Eckbebauung, über eine eigenständige im Stadtraum verträgliche Höhe definiert. Insgesamt wird das Höhenprofil entsprechend dem vorliegenden Konzept in die verbindliche Bauleitplanung übertragen und eine maßstäbliche dem Ort angepasste Nachverdichtung des Grundstückes erzielt. Durch das in der Höhe betonte Kopfgebäude wird die städtebaulich gewünschte Betonung der Eckrandbebauung über die Gebäudestellung hinaus nochmals geprägt. Die variierenden Dachformen, Dachneigungen und Höhen gliedern sich verträglich in das bestehende Ortsbild ein.

Zur Sicherung der geplanten Kolonnade im Erdgeschoss des Kopfgebäudes (siehe auch Kapitel 1.3) wird das erhöhte Gebäudeteil über eine Durchgangshöhe mit Mindestmaß (lichte Höhe LH min.) in Meter über Normalhöhennull gesichert. Als oberer Bezugspunkt der lichten Höhe gilt die Unterkante des Gebäudeteils bzw. die Unterkante von Bauteilen (z. B. die Geschossdecke, Träger, heruntergezogene Mauerscheiben).

Um den technischen und baukonstruktiven Erfordernissen der geplanten Nutzung zu entsprechen ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für technische, untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Lüftungs- und Kühlaggregate bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die entsprechenden Anlagen sind zur verträglichen Einbindung von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückversetzt anzuordnen. Städtebaulich störende Wirkungen auf den öffentlichen Raum werden nicht gesehen.

#### 8.1.5. *Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche*

Das entlang der Martinistraße mit schmalen Gebäudeabständen sowie an der Kardinal-von-Galen-Straße bestehende Straßenbild einer geschlossenen Straßenrandbebauung wird aufgenommen. Das Ziel wird über die Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO als

- abweichende Bauweise gesichert.

Abweichend von der nach § 22 (2) BauNVO bestimmten offenen und nach § 22 (3) BauNVO definierten geschlossenen Bauweise ist das Vorhabengebäude an der Kardinal-von-Galen-Straße zur östlichen Grundstücksgrenze grenzständig und an der Martinistraße zur südlichen Grundstücksgrenze mit Grenzabstand zu errichten. Der Grenzabstand von 3,19 m ergibt sich durch die breitesten Abmessungen des Flurstückes Nr. 7. Auch mit konischem Verlauf des Flurstückes zur Martinistraße wird der Abstand parallel zur Hausabschlusswand des Gebäudes Martinistraße Nr. 28 und den hier Breitesten Abstand festgesetzt.

Zur Kardinal-von-Galen-Straße sichert die grenzständige und in Verbindung mit dem Nachbargebäude Wilhelmstraße Nr. 7 geschlossene Bauweise in Kombination mit den Gebäudehöhen die lärmabschirmende Wirkung für die rückwärtigen Grundstücksflächen. Der Gemeinschaftshof sowie die zum Hof orientierten Loggien und Terrassen der Vorhabenplanung werden über die Eigenabschirmung effektiv vor Verkehrslärmemissionen von der Kardinal-von-Galen-Straßen geschützt. Ferner wird auch die Immissionsbelastung für die angrenzenden Hof- und Gartenbereiche verbessert.

Wegen der auf das Vorhabengrundstück überstehenden Traufe des grenzständig errichteten Gebäudes Wilhelmstraße Nr. 7 weicht das Vorhabengebäude im zweiten Obergeschoss um 3,00 m von der Grundstücksgrenze zurück. Die Abweichung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und einer verträglichen Einbindung in das Straßen- und Ortsbild erforderlich und städtebaulich vertretbar. In Anlehnung an § 22 (3) BauNVO kann im Baugenehmigungsverfahren eine Abweichung von 3,00 m zugelassen werden, ohne dass deshalb das Prinzip der grenzständigen Bauweise an dieser Grundstücksgrenze aufgegeben wird.

An der Martinistraße sichert die Bebauung mit Grenzabstand die Fortführung der das Straßenbild prägenden Bebauung aus teils großformatigen freistehenden Einzelhäusern. Die im

Stadtkern historisch begründeten schmalen Gebäude- bzw. Grenzabstände sollen als markantes örtliches Element ebenfalls aufgenommen werden. Mit dem nach den Festsetzungen des VEP 22.11 in abweichender Bauweise zum Vorhabenbereich grenzständig errichteten Gebäude, Martinistraße Nr. 28, wird der Abstand des Vorhabengebäudes zur Grundstücksgrenze auf 3,00 m festgesetzt (siehe auch Kapitel 8.1.6). Ein größerer Abstand der Gebäudeabschlusswand zum Gebäude Martinistraße Nr. 28 sowie des Obergeschosses zur Grundstücksgrenze mit dem Gebäude Wilhelmstraße Nr. 7 ist nicht erforderlich, weil die Nachbargebäude hier jeweils keine Fenster aufweisen und die erforderlichen Abstände zum Brandüberschlag eingehalten werden. Die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Belüftung und des Sozialabstands werden zu beiden Grundstücksgrenzen nicht berührt.

Mit den Entwicklungszielen der Vorhabenplanung wird den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen zur Stärkung des Wohnraumangebotes im Innenstadtbereich entsprochen. Über die Eigenabschirmung als aktiver Lärmschutz werden gesunde Wohnverhältnisse im Vorhabenbereich gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von

- Baugrenzen und -linien gemäß § 23 (1) BauNVO definiert.

Die für den Hauptbaukörper zur Nachbarbebauung Martinistraße Nr. 28 und Wilhelmstraße Nr. 7 festgesetzten Baulinien sichern hierbei, in Kombination mit der abweichenden Bauweise, die geschlossene grenzständige Straßenrandbebauung entlang der Kardinal-von-Galen-Straße sowie die offene Bebauung an der Martinistraße. Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zum Hofbereich sowie zur Abgrenzung unterschiedlicher Geschosse übertragen die geplante Kubatur und die Stellung der einzelnen Gebäudeteile in das verbindliche Planungsrecht. Das im grenzständigen Anschluss an das Nachbargebäude zurückversetzte Obergeschoss sowie der definierte Grenzabstand an der Martinistraße ist jeweils städtebauliche begründet (siehe Ausführungen zu Bauweise). Der Abstand von 3,00 m dokumentiert den rechtlichen Mindestgrenzabstand.

Als raumbildendes und den Straßenraum prägendes Element sind die Fassaden des Gebäudes in ihrer Lage und Dimension eindeutig bestimmt. Gleichwohl ist zur Sicherung und verträglichen Ausbildung von architektonischen Fassadenelementen sowie Wetterschutzanlagen eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer und Fenstergewände in einem definierten und städtebaulich verträglichen Rahmen gegeben. Damit wird der erforderlichen Flexibilität zur Herstellung einer hochwertigen und zeitgemäße Fassadengestaltung und der Errichtung von Wettergeschützten Eingangsbereichen entsprochen.

Neben dem Hauptgebäude ist im Hofbereich ein grenzständig geplanter überdachter Zugang zum Kellergeschoss vorgesehen, der als zweiter Rettungsweg aus der Tiefgarage dient. Mit der geplanten Höhe gehen von der Überdachung grundsätzlich Wirkungen wie von einer Tiefgarage aus. Aufgrund der bestehenden – von der zukünftigen Geländeoberfläche des Vorhabenbereiches aus – rd. 3,00 m hohen Grenzmauer wird das Bauwerk keine wesentlichen Wirkungen auf die Nachbargrundstücke, Wilhelmstraße Nr. 7 und 5 ausüben, da das Bauwerk in Höhe der vorhandenen Maueroberkante verbleibt bzw. aus bautechnischen Erfordernissen diese nur geringfügig überschreitet

Die bauliche Anlage ist in ihrer Stellung und Dimension über ein Baufenster gesichert. Die zwingende Grenzständigkeit ist über eine Baulinie vorgegeben.

Insgesamt wird über die Bauweise im Zusammenspiel mit dem festgesetzten Baufenster und den zulässigen Überschreitungen das Vorhaben abschließend abgebildet. Die gewünschte Blockrandbebauung und Betonung der Eckbebauung zur Ems Brücke wird unter Achtung der nach § 6 BauO NRW bestimmten Abstandsflächen in einer dem Ort angemessenen Dimension des Gebäudes planungsrechtlich sichergestellt. Negative Einflüsse auf umliegende Nutzungen werden nicht gesehen.

#### 8.1.6. *Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Abstandsfläche*

In Vervollständigung einer innerstädtischen Blockrandbebauung mit einer neuen Wohnnutzung ist die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Raumbildung zu den umgebenden Siedlungsstrukturen von zentraler städtebaulicher Bedeutung. Gleichzeitig ist die Einhaltung der Vorgaben zu Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Errichtung des Gebäudes nachzuweisen.

In Aufnahme der schmalen Gebäudeabstände als markantes städtebauliches Element an der Martinstraße ist mit der abweichenden Bauweise ein Grenzabstand von rd. 3,19 m (siehe Kapitel 8.1.5) zum südlich anschließenden und grenzständig errichteten Gebäude Martinstraße Nr. 28 vorgesehen. Dies überschreitet das Mindestmaß der Abstandsfläche nach § 6 BauO NRW von 3,00 m geringfügig. Eine anders zu bewertende Beeinflussung wird mit den 19 cm nicht gesehen. Deswegen wird die nach § 6 BauO NRW bestimmte Abstandsfläche aufgenommen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Abstandes und Abwägung der nachbarschaftlichen Belange wird die Tiefe der Abstandsfläche nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 (14) BauO NRW

- für die an der Baulinie zum Flurstück Nr. 339 zu errichtende Gebäudeabschlusswand einschließlich der darüberliegenden Dachkonstruktion auf 3,00 m festgesetzt.

Als grenzständige Bebauung wurde das Gebäude Martinstraße Nr. 28 mit einer Gebäudeabschlusswand ohne Fenster und Öffnungen errichtet. Auch das Vorhabengebäude wird in der Seitenwand keine Fenster oder Öffnungen aufweisen. Mit Einhaltung der erforderlichen Abstände zum Brandüberschlag ist ein größerer Abstand der Gebäudeaußenwände zueinander nicht erforderlich.

Neben der Sicherung der Gebäudeabstände wird die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF), in baukonstruktiver Reaktion auf die vorhandene Topografie sowie zum grundlegenden Schutz der geplanten Wohnnutzungen gegen negative Auswirkungen durch mögliche Überflutungen (siehe Kapitel 8.1.3), zukünftig rd. 1,40 m über dem Ursprungsgelände im Hofbereich liegen. Zu den straßenzugewandten Seiten liegt die OKFF im Osten rd. 0,60 m und im Westen rd. 1,50 m über der Oberkante des öffentlichen Gehweges. Mit dem Ziel des für die Bewohnerschaft qualitativ hochwertig gestalteten und gemeinschaftlich nutzbaren Hofbereiches ist ein barrierefreier Zugang in den Hinterhof vorgesehen.

Im Abgleich der Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach § 6 (4) BauO NRW kann der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand von 3,00 m für die um rd. 1,40 m über dem Ursprungsgelände

geplante Rampenanlage nicht eingehalten werden. Eine Absenkung der Erdgeschossbereiche ist aufgrund der Geländetopografie in Richtung Emsaue und den östlichen Geländehöhen im Sinne des Hochwasserschutzes nicht sinnvoll. Gleichzeitig sind Beeinträchtigungen des Sozialfriedens und des Sozialabstandes mit Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans, Belange nach einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie Belange zum Brandschutz nicht erkennbar und nicht zu erwarten. Die einzelnen Rampenabschnitte einschließlich der erforderlichen Podeste dienen ausschließlich dem barrierefreien Zugang in den Hof. Aufenthaltsflächen sind im östlichen Bereich des Hofes vorgesehen. Vor dem benannten Hintergrund wird die Tiefe der Abstandsfläche nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 (14) BauO NRW

- für Podeste und Rampenanlagen im Hofbereich einschließlich Geländer/Brüstungen auf 2,25 m festgesetzt.

Mit der auf dem südlich angrenzenden Grundstück errichteten ebenerdigen Parkplatz sind keine besonderen Schutzansprüche des Nachbargrundstückes verbunden. Aufenthaltsflächen sind sowohl im Außenraum als auch im Bereich der östlichen Gebäudefassade nicht vorhanden. Die Außenwohnbereiche des Gebäudes Martinstraße Nr. 28 sind ausschließlich zur Martinstraße sowie im obersten Geschoss nach Norden und Süden orientiert.

Mit den Festsetzungen ist eine Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen des Vorhaben- und Erschließungs- sowie des Grün- und Freiflächenplans sichergestellt, die abweichenden Maße der Abstandsflächen führen zu keiner übermäßigen Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks. Die allgemeinen Schutzziele von Abstandsflächen bleiben gewahrt. Der Bauleitplan entspricht dem grundlegenden Abwägungserfordernis.

#### 8.1.7. *Örtliche Bauvorschriften, Baugestaltung, Gebäudebezogene Erfordernisse*

Als wesentliche Gestaltungsprinzipien sind die Materialität einschließlich grundlegender Aussagen zur Fassadengliederung in Form von Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Die Vorhabenplanung nimmt mit der geplanten roten bis rotbraunen Klinker-/ Klinkerriemchenfassade die im Umfeld vorherrschende und stadtbildprägende Materialität und Farbe auf. Im Bereich der Kolonnade, des Gebäudedurchganges, der Loggien und der Balkone, der Gebäudezugänge, des Dachgeschosses sowie für Fenstergewände sind zur Gestaltung und Auflockerung der Fassade ergänzende Materialien vorgesehen.

Insgesamt sichern die Darstellungen des VEP die stadträumliche Einpassung des Vorhabens sowie ein hochwertiges und zeitgemäßes Erscheinungsbild der Fassade.

Der aus Gründen des Klimaschutzes anzustrebende Energiestandard des Gebäudes sowie die Gewährleistung des Brandschutzes ist entsprechend den geltenden Regelwerken mit Umsetzung der Vorhabenplanung sicherzustellen. Es wird empfohlen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater hinzuzuziehen und ein qualifiziertes Brandschutzkonzept zu erstellen.

#### 8.1.8. *Ruhender Verkehr, Nebenanlagen*

Der private ruhende Verkehr ist nach Regelungen der Landesbauordnung (BauO NRW) ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Aufgrund der knappen

Grundstücksfläche und dem Ziel der freiräumlichen Nutzung der unbebauten Flächen sind die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Pkw-Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO

- ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig.

Dabei ist die Errichtung einer Tiefgarage und damit verbundene Unterbauung des Plangrundstückes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Nach § 2 (5) GarVO ist das geplante Bauwerk auch mit dem südlichen Hervortreten (siehe Kapitel 8.1.3) weiterhin als Tiefgarage definiert. Die Oberkante der Fahrfläche bzw. des Fußbodens der Tiefgarage liegt mit einer Deckenhöhe von mindestens 2,10 m mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche.

In Anwendung der Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) sind mit dem geplanten Nutzungsprofil (siehe Kapitel 1.2 und 1.3) und vor dem Hintergrund der integrierten innerstädtischen Lage des Vorhabens

- für öffentlich-geförderte Wohnungen nach Nr. 1.2.2 der Anlage zur StellplatzVO NRW<sup>10</sup> 0,4 St/Wohnung und
- für freifinanzierte Wohnungen nach Nr. 1.2.4 der Anlage zur StellplatzVO NRW 0,8 St/Wohnung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Als nördlicher Auftakt der Innenstadt ist die fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, von Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie des öffentlichen Personennahverkehrs (siehe Kapitel 8.2.2) gegeben.

Neben den Pkw-Stellplätzen ist auch der wesentliche Anteil der Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage bzw. in unterirdischen Fahrradabstellräumen vorgesehen. Nur rund acht der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sollen ebenerdig realisiert werden.

Abweichend zu den Regelungen der Anlage zur StellplatzVO NRW wurde, in Berücksichtigung des geplanten Nutzungsprofil von vorwiegend ein Personenhaushalten, die Anzahl der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Fahrradabstellplätze von 1,5 St/Wohnung auf mindestens 1 St/Wohnung reduziert. Städtebauliche oder nutzungsspezifische Defizite werden insbesondere aufgrund des geplanten Wohnungsmix und der Nutzerstruktur (siehe Kapitel 8.1.1) sowie der innerstädtischen Lage des Vorhabensbereiches nicht gesehen.

Eine gesonderte zeichnerische Festsetzung der Tiefgarage oder der Fahrradabstellräume sowie -anlagen wird in Anbetracht der mit der Vorhabenplanung aufgezeigten fast vollständigen Unterbauung des Vorhabensgrundstückes als nicht erforderlich angesehen.

Die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ermöglichen maximal die Errichtung einer Mittelgarage nach § 2 (1) GarVO, in der der vorhabenbezogene ruhende Verkehr (Pkw und Fahrrad) der allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit den festgesetzten Mengenansätzen nachgewiesen werden kann. Die Errichtung einer Großgarage nach § 2 (1) GarVO und damit mögliche Errichtung von weiteren - auch extern vermietbaren - Stellplätzen ist aufgrund der Grundstücksgröße ausgeschlossen. Ein über die Emissionen der

<sup>10</sup> Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW. Teil A „Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder“

Vorhabennutzung hinausgehendes Abwägungserfordernis für gewerblich genutzte (extern vermietete) Stellplätze besteht nicht. Die Tiefgarage dient ausschließlich dem Nachweis der über die allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen generierten Bedarfe.

Zur verkehrssicheren, leistungsfähigen und störungsfreien Anbindung der Tiefgarage an die öffentliche Straße wird in Rückschluss auf die Verkehrsmengen auf den Straßen Kardinal-von-Galen-Straße und Martinstraße eine ausschließliche Anbindung an die Martinstraße festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist mit dem Ziel einer eingehausten und in das Gebäude integrierten Zufahrt nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der aus brandschutzbelangen erforderliche zweite Fluchtweg aus der Tiefgarage ist über ein Baufenster an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gesichert und in seinen Dimensionen abschließend dargestellt.

Insgesamt wird mit dem Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (Pkw und Fahrrad) innerhalb der Tiefgarage eine qualitative Gestaltung und gemeinschaftliche Nutzung der Hofbereiche sowie eine hochwertige und städtebaulich prägende Schließung der Eckrandbebauung auf knappen Grundstücksflächen ermöglicht. Verkehrslärmemissionen werden mit dem Verzicht auf ebenerdige Pkw-Stellplätze sowohl für die Vorhabennutzung als auch die bestehenden Nutzungen wesentlich reduziert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit den Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltung und Kleintierhaltungszucht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Alle dem Vorhaben dienenden baulichen Anlagen, z. B. zur Erschließung der Tiefgarage oder Lagerung von Außenmobiliar und Kleingerät, sind in den festgesetzten Baufenstern abbildbar. Damit wird die qualitative Gestaltung der Hofbereiche entsprechend den Darstellungen des Grün- und Freiflächenplans gesichert. Ergänzende Abstellschuppen oder andere bauliche Anlagen, die die geplante Gestaltung negativ beeinflussen würden, sind nicht zulässig.

Mit den möglichen Emissionen aus Lärm und insbesondere Geruch sind Anlagen der Tierhaltung in diesem zentralen und dicht bebauten Innenstadtbereich zum Schutz der Wohnnutzungen nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Auch die knappen Grundstücksflächen und die vorgesehene gemeinschaftliche Nutzung der Außenbereiche stehen den Bedarfen einer artgerechten Tierhaltung entgegen.

#### *8.1.9. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung, Einfriedungen*

Mit Umsetzung der Vorhabenplanung und vollständigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer großflächigen Tiefgarage ist ein wesentlicher Eingriff in den Grund und Boden verbunden (siehe Kapitel 8.1.2.). Zur ortsnahen Kompensation der wesentlichen Versiegelung der Grundstücksflächen ist eine Dachbegrünung von Flachdachbereichen und eine freiräumliche Gestaltung der Hofflächen, als lediglich unterbaute Flächen, vorgesehen. Hierbei sind insbesondere die geplanten Bäume, die begrüntten Mauern und Hecken, die Grün- und Pflanzflächen sowie die Dachbegrünungen Gestaltungselemente, die sowohl für das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität als auch für das Ökosystem und das Mikroklima von großer Bedeutung sind. Baumpflanzungen senken über die Beschattung von Fassaden und versiegelten Bereichen die Erhitzung dieser Flächen sowie das Erwärmen der Wohnräume. Auch kann die lokale Temperatur durch Verdunstung aktiv gesenkt werden.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der dargestellten ökologischen Maßnahmen sind, unter Achtung der brandschutztechnischen Bedingungen und dem Ausschluss von Erschließungs- und Bewegungsflächen sowie Terrassen und Flächen von technischen Anlagen, nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- die Decken der Tiefgarage und unterirdischen Gebäudeteile mit einer Substratschicht/einem humusierten Aufbau von mindesten 0,50 m zu bedecken und einschließlich der weiteren nicht überbauten Grundstücksflächen mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Gehölzen, Stauden, Gräsern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.
- die Verwendung von Schotter-, Stein- und Kiesmaterialien als Substrat ist bei der Anlage von Planflächen nicht zulässig.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung < 7°) mit einer Substratschicht von mindestens 0,10 m zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.

Speicher- bzw. Retentionsplatten/-kästen/-boxen sind zur Förderung der Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwässern und den damit verbundenen positiven Effekten bei Startregenereignissen in den Aufbauhöhen der Überdeckung zulässig. Neben der planungsrechtlichen Pflicht zur grundlegenden Begrünung sind die ebenerdigen Flächen und Dachflächen in Anwendung des § 89 BauO NRW und als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne der Darstellungen des Grün- und Freiflächenplans als Pflanz-, Grün-, Spiel und Bewegungs- bzw. Erschließungsflächen mit Ersatzverpflichtung zu gestalten. Einfriedungen sind in Form von Mauern in der Materialität des Hauptbaukörpers oder hell verputzte Mauer, als Hecke aus standortgerechten Gehölzen sowie als berankter Holzzaun zulässig. In Ausnahmefällen können Hecken um einen Metallzaun ergänzt werden, soweit dieser über die Hecke zukünftig überwachsen wird und dann nicht direkt sichtbar ist.

Mauern sind heute sowohl im Vorhabenbereich als auch im näheren Umfeld die dominierende Art der Grundstückseinfriedung. In Teilen weisen diese, aufgrund von unterschiedlichen Geländehöhen der einzelnen Grundstücke, auch zum Vorhabenbereich, bauliche Höhen von bis zu 3,50 m auf.

Auch bei Erhalt von Teilen der Bestandswände im bzw. zum Vorhabenbereich oder Errichtung zulässiger vergleichbarer Mauern sind negative Auswirkungen auf die bestehenden und geplanten Nutzungen nicht gegeben. Insbesondere über die nordöstliche Wand zu den Grundstücken Wilhelmstraße Nr. 3 bis 7 werden keine Einflüsse, wie eine übermäßige Beschattung der Grundstücksflächen oder eine unverhältnismäßige Höhe gesehen. Die südliche Mauer zu den Grundstücken Niederort Nr. 6 und Martinstraße Nr. 28 wurde für eine bessere Belichtung und Besonnung der Vorhabennutzung im Erdgeschoss und den Hofbereichen bereits in Teilen zurückgebaut. Mit Umsetzung der Vorhabenplanung wird entlang dieser Grenze eine neue Einfriedung vorgesehen, um die Grundstücksbereiche optisch zu trennen und die nachbarschaftlichen Belange zu wahren

In Anwendung der gestalterischen Festsetzungen wird die Errichtung einer ortstypischen und nachbarschaftsverträgliche Einfriedung sichergestellt. Mit der zwingenden Begrünung von

Metall- sowie Holzzäunen wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Einfriedung bei Verwendung von Zaunelementen gewährleistet.

Auf eine Ausweisung einer Fläche für die nach § 8 BauO NRW sowie gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Greven<sup>11</sup> anzulegende Spielfläche für Kleinkinder bei der Errichtung eines Gebäudes mit mehr als drei Wohnungen auf einem Baugrundstück kann mit dem geplanten allgemein zulässigen Nutzungsprofil von seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohneinheiten (siehe Kapitel 1.2 und 1.3) im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden. Gleichwohl werden entsprechend den Darstellungen des Grün- und Freiflächenplans Spiel- und Bewegungsflächen für die zukünftigen Bewohner des Gebäudes Martinstraße Nr. 30 hergestellt. Diese Flächen können im Zuge der Realisierung von allgemeinen Wohnnutzungen, im Rahmen der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen, auch als Kinderspielbereich gestaltet werden.

Die nach § 2 (3) der Spielplatzsatzung bestimmte maximale Größe einer einzelnen Spielfläche von 100 m<sup>2</sup> kann im Hofbereich nachgewiesen werden. Die Realisierung einer weiteren Spielfläche wäre aufgrund der begrenzten Grundstücksflächen jedoch nicht möglich. Angesichts des geplanten Wohnungsmix mit vorwiegender Realisierung von ein Personenwohnungen – ohne ständige Anwesenheit von Kindern – sowie in Anbetracht der knappen Grundstücksflächen wird in Anlehnung an den § 2 (1) der Spielplatzsatzung mit Realisierung von allgemeinem Wohnen nur die Umsetzung einer, der Wohnnutzung sowie der Gestaltung der Außenflächen angemessenen Spielfläche, gesehen. Die Vollzugsfähigkeit des planungsrechtlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums ist gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen sichern die Gestaltung der Grundstücksfreibereiche unter den vorgesehenen ökologischen Gesichtspunkten des städtebaulichen Konzeptes. Eine zielgerichtete Begrünung von unterbauten Grundstücksbereichen sowie von Flach- und flachgeneigten Dächern kann die Beeinflussung des Bodens durch eine umfassende Versiegelung nicht ausgleichen, gleichwohl wird ein positiver Beitrag zur Reduzierung der Oberflächenerwärmung, Regenrückhaltung sowie diversen Gestaltung von verdichteten Innenstadtbereichen geleistet. Durch die Verdunstung von vor Ort zurückgehaltenem Wasser sowie durch Pflanzen kann die natürliche Kühlung im Vorhabenbereich sowie Nahbereich zum Vorhaben gefördert werden.

Nachteilige und den Regelungen der BauO NRW sowie des NachbG NRW entgegenstehende Ziele werden nicht gesehen.

## 8.2. Verkehrliche Belange

### 8.2.1. *Verkehrliche Situation, Erschließung*

Der Vorhabenbereich ist für alle Verkehrsarten verkehrsgünstig gelegen. Als Eckgrundstück am Knotenpunkt Martinstraße/Kardinal-von-Galen-Straße ist der Standort zweiseitig erschlossen. Die Kardinal-von-Galen-Straße bietet als Hauptstraße/örtliche Einfahrtsstraße<sup>12</sup> in der Stadt

<sup>11</sup> Sammlung des Ortsrechts der Stadt Greven: Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder vom 22. Januar 1973

<sup>12</sup> Straßenkategorie nach RASt 06 Tabelle1 sowie Kapitel 5.2.5 und 5.2.6 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06; Köln, 2006)

Greven die überörtliche Anbindung, z. B. an die Bundesstraße 219 und 481, die Martinistraße fungiert als innerörtliche Wohnstraße und dient der örtlichen Vernetzung mit der Innenstadt. Mit zahlreichen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Bildungsangeboten ist die Innenstadt/Altstadt Grevens in rd. 400 m südlich des Vorhabenbereiches fußläufig erreichbar.

Neben der Straßeninfrastruktur ist mit dem in rd. 1 km westlich gelegenen Bahnhof und mit dem Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) in rd. 7 km eine unmittelbare Anbindung an den Fernverkehr gegeben.

Abseits der motorisierten Erschließungen sind insbesondere im Bereich der Emsaue, rd. 50 m westlich des Vorhabenbereiches, überörtliche Radwege, Wanderwege und Radwanderwege in unmittelbarer Entfernung erreichbar.

Das Vorhabengebäude selbst wird über zwei Hauszugänge an der Kardinal-von-Galen-Straße erschlossen. Ergänzend zu den Hauszugängen wird im Bereich der Kolonnade der Zugang zum Seniorentreff und -service angeordnet. Die Hofflächen können sowohl über einen barrierefreien Zugang vom Seniorentreff als auch über einen Gebäudedurchgang von der Martinistraße erreicht werden.

Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Martinistraße. Eine reibungslose und konfliktfreie Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist gewährleistet. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen begrenzt sich auf den Verkehr der zukünftigen Wohnnutzungen. Besucherstellplätze werden im öffentlichen Raum nachgewiesen.

#### *8.2.2. ÖPNV-Anbindung*

Mit dem 1 km westlich gelegenen Bahnhof Greven, dem Zentralen Busbahnhof (ZOB) in rd. 280 m und der Bushaltestellen Niederort in rd. 80 m südlich des Vorhabengebietes ist eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Die Linien RB 65, RE 7 und RE 15 bieten eine regelhafte Verbindung in Richtung Münster sowie nach Rheine und Emden. Neben den Bahnlinien bieten die Buslinien 172, 251, 252, 253, 255, 261, 256, R51, R61 Verbindungen in die Region sowie zu städtischen Zielen wie Schulen, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen und dem Krankenhaus.

#### *8.2.3. Verkehrsflächen*

Mit der Vorhabenplanung wird die bereits mit dem Bebauungsplans Nr. 22.1 vorgesehene Aufweitung der Martinistraße im Bereich des Knotenpunktes Martinistraße/Kardinal-von-Galen-Straße aufgenommen, um insbesondere den östlichen Gehweg der Martinistraße zur Steigerung der Verkehrssicherheit für die unmotorisierten Verkehrsteilnehmer zu erweitern. Auch werden mit der Verschiebung der Gebäudefassade und Änderung des Straßenquerschnittes die Sichtverhältnisse im nicht signalisierten Knotenpunkt verbessert und die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer erhöht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtischen Entwicklungsziele für die öffentlichen Straßen werden die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 22.1 dargestellten Flächen aufgenommen und nach § 9 (11) BauGB als

- öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Damit werden die langjährigen städtebaulichen und verkehrstechnischen Ziele der Stadt Greven aufgenommen und mit Realisierung der Vorhabenplanung umgesetzt. Die Möglichkeiten, die sich mit der städtebaulichen Neuordnung des Vorhabenbereiches auch für die Verkehrssicherheit ergeben sind, durchweg positiv zu bewerten. Gleichwohl werden die gewonnen Flächen, wie aktuell vorgesehen, mit Ausbau der Straße im Wesentlichen den unmotorisierten Verkehrsteilnehmern zugutekommen, um die defizitären Gehwege im Bereich der Martinstraße aktiv zu verbessern.

Der Beginn der Tiefbauarbeiten im Bereich des Knotenpunktes ist den Technischen Betrieben Greven (TBG VG / TBG AW) im Sinne eines koordinierten Baustellenmanagements rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen.

### 8.3. Geh- und Wegerechte

Zur Auflockerung der straßenbegleitenden Fassade und Betonung des Kopfgebäudes verbleiben die straßenbegleitenden Gebäudeteile geringfügig hinter den Fassaden der Gebäude Martinstraße Nr. 28 und Wilhelmstraße Nr. 7 zurück und rücken hinter die festgestellte Grundstücksgrenze. Auch das Kopfgebäude bleibt mit der geplanten Gebäudestellung mit Ausnahme der äußeren Stützen und Teile der Kolonnade (siehe Kapitel 1.3) hinter der Grundstücksgrenze zurück.

Im Sinne des verkehrssicheren und barrierefreien Ausbaus der Gehwege werden die privaten Grundstücksbereiche sowie die Bereiche unterhalb der Kolonnade einheitlich gestaltet. Eine Differenzierung in öffentliche und private Flächen ist in der Örtlichkeit damit nicht sichtbar gegeben. Um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Rechte zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich zu sichern, sind die privaten Grundstücksflächen vor den Fassaden sowie im Bereich der Kolonnade nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit

- einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt.

Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung ist die nachgehende Sicherung z. B. über ein Wegerecht, eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit vorbereitet. Negative Auswirkungen auf die Vorhabennutzung, wie unerwünschte Einblicke in die privaten Wohnräume über den unmittelbar an der Fassade vorbeiführenden Gehweg werden nicht gesehen.

Die Erdgeschossbereiche der Vorhabennutzung werden um rd. 0,60 m bis 1,10 m gegenüber dem Straßenniveau der Kardinal-von-Galen-Straße angehoben. Mit dem bestehenden Gefälle in Richtung Emsaue ist am höchsten Geländepunkt, im Anschluss an das Gebäude Wilhelmstraße Nr. 7, eine ausreichende Brüstungshöhe der Fenster sowie der Loggien gegeben, so dass Passanten keinen direkten Einblick in die Wohnräume erhalten.

Eine planungsrechtliche Sicherung des mit den Planurkunden Nr. 347 und 392 von 1951 bestimmten Wegerechtes zugunsten des Grundstückes Martinstraße Nr. 28 ist nicht erforderlich. Das Wegerecht ist bereits langjährig grundbuchlich gesichert. Das zu diesem Zweck gebildete Flurstück Nr. 7 wird mit der Vorhabenplanung von einer Überbauung ausgeschlossen und freigehalten. Nachteilige Auswirkungen für den begünstigten des Wegerechtes werden nicht gesehen.

## 8.4. Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

### 8.4.1. *Strom, Gas und Wasser*

Der Vorhabenbereich ist erschlossen. Das Vorhaben kann gleich der ehemaligen Nutzung auf dem Vorhabengrundstück über die in der Kardinal-von-Galen-Straße und Martinstraße vorhandenen Leitungssysteme ver- und entsorgt werden. Lediglich der Hausanschluss ist mit Realisierung der Vorhabenplanung zu erneuern und ggf. um weitere Leitungssysteme (z. B. Glasfaser) zu ergänzen.

Mit Stellungnahme der Stadtwerke Greven kann die Löschwassermenge nur im Rahmen der stadtseits mit dem Versorger für diesen Stadtbereich vereinbarten Mengen bereitgestellt werden. Sofern für das Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren eine erhöhte Löschwassermenge errechnet wird, ist das erforderliche Löschwasserdargebot über eine private Löschwasserbevorratung (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) sicherzustellen.

Als Entwicklungsmaßnahme im geschlossen bebauten Innenstadtbereich sind zur Vermeidung von Schäden an vorhandenen Versorgungsanlagen und Unfällen im Bauablauf die erforderlichen Tiefbauarbeiten unter Achtung der Sorgfaltspflicht fachmännisch durchzuführen und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Koordination der Baumaßnahmen und Lokalisation von Leitungen ist die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen im Bedarfsfall bei den Versorgungsträgern anzufragen.

Mit dem baulichen Eingriff im öffentlichen Straßenraum ist der Baubeginn der geplanten Tief- und Hochbaumaßnahmen den Technischen Betrieben Greven (TBG VG / TBG AW) im Rahmen eines koordinierten Baustellenmanagements rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen.

### 8.4.2. *Niederschlagswasser*

Die nach § 55 (2) WHG geforderte Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück ist aufgrund der knappen Grundstücksfläche und des Flächenbedarfs des ruhenden Verkehrs im Vorhabenbereich nicht gegeben.

Gleichwohl wird mit der vorgesehenen Dachbegrünung sowie der Begrünung der Hofbereiche und mindestens 0,50 m hohen Überdeckung der Tiefgarage der Abfluss von Niederschlagswasser gedrosselt und mit der Rückhaltung von Oberflächenwässern die örtliche Verdunstung gefördert. Zur Steigerung des Rückhaltevolumens können in der Aufbauhöhe der Überdeckung der Tiefgarage sowie der Flachdachbereiche Speicher- bzw. Retentionsmedien realisiert werden.

Damit wird mit der Vorhabenplanung ein positiver Beitrag zur Regulierung von Abflussmengen insbesondere bei besonderen Regenereignissen geleistet. Die wasserwirtschaftlichen Auflagen der Abwasserbeseitigungssatzung für das Einzugsgebiet des Mischwassersystems Grevenener Innenstadt werden auf der Ebene des Bebauungsplans beachtet. Konkrete Maßnahmen werden auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung formuliert und im Rahmen des Entwässerungsnachweises in ihren Auswirkungen rechnerisch dargestellt.

Neben dem Selbstschutz der Vorhabenplanung vor schädliche Folgen aus einer überstauenden Kanalisation oder abfließendem Oberflächenwasser bei besonderen Regenereignissen ist damit ein wirkungsvoller Beitrag zum Funktionserhalt der Kanalisation verbunden.

### 8.4.3. *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Martinistraße. Im Bereich des Hofzugangs südlich der Tiefgaragenzufahrt ist der Entsorgungspunkt geplant. Der Standort der Abfallbehälter ist sowohl von jeder Wohnung aus als auch für die Entsorgungsbetriebe gut erreichbar. Am Tag der Entsorgung können die Abfallbehälter zur Leerung vom Standort herausgerollt werden. Eine gesonderte Aufstellfläche im Bereich des Knotenpunktes ist nicht erforderlich.

Am gewählten Standort können die Behälter gezielt gegen eine direkte Sichtbarkeit in die Architektur eingebunden werden.

## 8.5. Immissionsschutz

### 8.5.1. *Schallimmissionen*

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Entwicklung eines Wohngebäudes als Eckrandbebauung am Knotenpunkt Kardinal-von-Galen-Straße/Martinistraße geplant (siehe Kapitel 1.2 und 1.3). Die Kardinal-von-Galen-Straße ist Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes und hat als dörfliche Hauptverkehrsstraße/örtliche Einfahrtsstraße<sup>13</sup> eine wichtige Funktion im Grevener Straßennetz. Die Martinistraße ist der Kardinal-von-Galen-Straße als Quartiersstraße/Wohnstraße<sup>14</sup> untergeordnet.

Insbesondere mit Anschluss an die Hauptverkehrsstraße und damit einhergehendem Verkehrslärm sind besondere Ansprüche an den Schutz der zukünftigen Wohnnutzungen zu stellen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Ferner sind neben der Beurteilung und Bewertung der Einflüsse auf den Vorhabenbereich selbst auch die von der Planung auf die angrenzende Wohnnachbarschaft ausgehenden Emissionen durch die geplante Tiefgarage zu beurteilen. Die gutachterliche Beurteilung der Immissionen und Emissionen wurde auf Grundlage der städtebaulichen Kennwerte der Vorhabenplanung, unter Zugrundelegung von Verkehrsdaten der Stadt Greven<sup>15</sup> für den Pkw-Verkehr und Ansatz des Schwerlastverkehrsanteils nach Tabelle 2 der RLS-16<sup>16</sup> vorgenommen.

Für die Beurteilung der auf die Vorhabennutzung sowie die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen sind die Nutzungen im Sinne ihrer vorwiegenden Nutzung oder planungsrechtlichen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) beurteilt worden. Die Berechnungen erfolgten für alle Geschosse der Vorhabennutzung getrennt für den Tages- (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) für den Prognosehorizont 2037. Die Bewertung des Verkehrslärms wurde anhand der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu

<sup>13</sup> Straßenkategorie nach RASSt 06 Tabelle1 sowie Kapitel 5.2.5 und 5.2.6 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASSt 06; Köln, 2006)

<sup>14</sup> Straßenkategorie nach RASSt 06 Tabelle1 sowie Kapitel 5.2.2 und 5.2.4 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASSt 06; Köln, 2006)

<sup>15</sup> auf Basis des sachlichen Teilplanes Mobilität 2016 für die Stadt Greven

<sup>16</sup> Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019

DIN 18005-1<sup>17</sup> von 55/45 dB(A) tags/nachts sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV<sup>18</sup> 59/49 dB(A) tags/nachts vorgenommen. Emissionen der Tiefgarage wurden im Sinne von Gewerbelärm nach TA Lärm<sup>19</sup> beurteilt.

Die Ergebnisse sind im Schalltechnischen Bericht zum Bebauungsplan (Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 31.01.2022) zusammengefasst und sind in der Anlage zum Bericht in Form von Gebäudelärmkarten und Darstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel grafisch dargestellt.

### **Schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und 16. BImSchV – Verkehrslärm**

Wesentlicher Emittent des auf den Vorhabenbereich einwirkenden Verkehrslärms sind die motorisierten Verkehre auf der Kardinal-von-Galen-Straße sowie die Fahrmanöver im Knotenpunkt.

Als maßgebliche Immissionsorte sind zur Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse neben den Wohn- und Aufenthaltsräumen auch die Außenwohnbereiche zu betrachten. Als in der Regel im tags genutzte Räume wird die Berechnung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf die Außenwohnbereiche nur für den Tageszeitraum durchgeführt.

In Anwendung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV zeigen die Berechnungsergebnisse für die Gebäudefassaden der Vorhabenplanung, dass

- die Orientierungswerte
  - o im Hofbereich, mit einem maximalen Pegel von 47 dB, sowie an der Westfassade, oberhalb der Tiefgarage, mit einem maximalen Pegel von 55 dB, tags eingehalten bzw. unterschritten werden.
  - o an der Nordfassade sowie an der Fassade des Kopfgebäudes, mit einem maximalen Pegel von 68 dB, tags überschritten werden.
  - o im Hofbereich, mit einem maximalen Pegel von 40 dB, nachts unterschritten werden.
  - o an den straßenzugewandten Fassaden, mit einem maximalen Pegel von 61 dB, überschritten werden.
- die Grenzwerte
  - o im Hofbereich sowie an der Westfassade, oberhalb der Tiefgarage, tags und nachts eingehalten werden.

---

<sup>17</sup> Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002

<sup>18</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) geändert durch Artikel 1 V vom 18. Dezember 2014 | 2269 (Schienenlärm). Juni 1990 – geänderte Fassung vom 18. Dezember 2014

<sup>19</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08. Juni 2017 B5), mit Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 18. Juli 2017 zur Korrektur von redaktionellen Fehlern beim Vollzug der TA Lärm

- an allen weiteren straßenzugewandten Fassaden tags um bis zu 9 dB und nachts um bis zu 12 dB überschritten werden.

In Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Außenwohnbereiche (Terrassen, und Loggien) der Vorhabenplanung werden

- die Orientierungswerte in den Hofbereichen, mit einem Beurteilungspegel von maximal 48 dB, in allen Geschossen unterschritten.
- die Orientierungswerte an der Fassade zur Martinistraße, mit einem Beurteilungspegel von 55 dB, eingehalten.
- die Orientierungs- und Grenzwerte an der Kardinal-von-Galen-Straße, mit einem Beurteilungspegel von bis zu 69 dB, in allen Geschossen überschritten.
- die Orientierungs- und Grenzwerte im Bereich des Kopfgebäudes, mit einem Beurteilungspegel von bis zu 64 dB, in allen Geschossen überschritten.

Mit den Ergebnissen sind wesentliche Lärmeinwirkungen auf die zukünftigen Nutzungen dokumentiert. Die Überschreitungen liegen an der Fassade zur Kardinal-von-Galen-Straße im Tages- und Nachtzeitraum innerhalb vergleichbarer Pegelwerte. In Teilen werden die allgemein angewandte grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle – Schwelle der Unzumutbarkeit/Gesundheitsgefährdung – von 70/60 dB(A) tags/nachts sowie die mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes von April 2018<sup>20</sup> vertretene Ansicht zur Reduzierung dieser auf 67/57 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete bereits im Bestand überschritten. Die ermittelten Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) im Tages- und bis zu 61 dB(A) im Nachtzeitraum werden ausschließlich über das bestehende Verkehrsaufkommen auf der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße verursacht. Der vorhabenbezogene Mehrverkehr hat keinen essenziellen Einfluss auf die ermittelten Pegelwerte. Es besteht eine wesentliche Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Die Grenzwerte überschreitenden Emissionen treten in vergleichbaren Werten über die gesamte Höhe der straßenseitigen Fassade auf. Für die Berechnungshöhe von 2,80 m der Erdgeschossbereiche wurden die höchsten Beurteilungspegel berechnet.

Mit der lärmabschirmenden Wirkung des Vorhabengebäudes gegenüber dem Verkehrslärm werden durch die architektonische Eigenabschirmung beruhigte Hofbereiche geschaffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, zum Schutz der straßenseitigen Fassaden, sind in diesem innerstädtischen Stadtbereich und mit dem Stadt-/Ortsbild sowie der vorhandenen und geplanten Straßenrandbebauung in jeglicher Hinsicht unvereinbar. Unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und Gestaltung des Stadtgefüges im Sinne der Allgemeinheit sind die geplanten Nutzungen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse über passive Schallschutzmaßnahmen vor unzulässigen Immissionen zu schützen. Hierbei sind besondere Anforderungen an die Gesamt-Schalldämm-Maße der Fassaden und Fenster zu stellen. Als nicht abgeschirmte emissionsnahe und erheblich beeinflusste Fassaden, resultieren maßgebliche Außenlärmpegel von 65 dB(A) bis 75 dB(A) an den äußeren Gebäudefassaden. Die maßgeblichen

---

<sup>20</sup> BVerwG: Beschluss vom 25.04.2018 – BVerwG 9A 16.16

Außenlärmpegel sind nach DIN 4109<sup>21,22</sup>, den Lärmpegelbereichen III bis V zugeordnet und mit entsprechenden Schallschutzanforderungen belegt.

Für die im Bebauungsplan mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) (LBP IV) und 75 dB(A) (LBP V) abgegrenzten Teilbereiche sind bei Neubau und baugenehmigungspflichtiger Änderung oder Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 46 BauO NRW nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) zu stellen. Die Anforderungen der DIN 4109-1 an die Gestaltung von Aufenthaltsräumen in den Lärmpegelbereichen I bis III werden, bei typischen Raumabmessungen und Fensterflächen, unter Anwendung der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) erfüllt. Die verbindlich umzusetzenden Maßnahmen sind nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Da gesundes Schlafen bei in Spaltlüftung stehenden Fenstern bei Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) und die Nutzung von gebäudegebundenen Außenwohnbereichen bei Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte nach den angewandten Richtlinien nicht möglich bzw. nur eingeschränkt möglich sind, sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Umsetzung von fensterunabhängigen Lüftungssysteme und schallabschirmenden Maßnahmen für Außenwohnbereiche wird nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB planungsrechtlich sichergestellt.

Mit dem Ziel der Innenentwicklung in einem verkehrlich geprägten und gewachsenem Siedlungsraum, können zur Fortentwicklung des Stadtbereichs und Umsetzung wirtschaftlicher und zeitgemäßer Wohnraumangebote mit wohnungsbezogenen bzw. wohnungsnahen Außenwohnbereichen bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für erforderliche Lärminderungsmaßnahmen herangezogen werden. Damit bleibt die Entwicklung des Stadtraumes zu Wohnzwecken grundsätzlich gegeben. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, ist gegeben.

Neben den privaten Terrassen und Loggien ist im Hofbereich ein gemeinschaftlicher Freiraum geplant, der allen Bewohnern als Treffpunkt, Ort des Austauschs und der gemeinschaftlichen Aktivität (z. B. Gärtnern) dienen sollen. Mit Umbau der mindergenutzten Fläche wird somit auch den sozialen Bedürfnissen entsprochen. Der Hofbereich wird über die Stellung des Gebäudes vor negativen Lärmeinflüssen geschützt.

### **Schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm – Planbedingte Auswirkungen durch die Tiefgarage (Parkplatzlärm) in der Nachbarschaft und im Vorhaben**

Mit der geplanten vollständigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage sind die Geräuschimmissionen durch die anlagenbezogenen An- und Abfahrtverkehr zu ermitteln. Entsprechend der Vorhabenplanung sind in der Tiefgarage nur Anwohnerparkplätze vorgesehen. Gewerblich genutzte Stellplätze sind nicht Gegenstand der Planung.

---

<sup>21</sup> DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1. Mindestanforderungen. Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, Januar 2018

<sup>22</sup> DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau – Teil 2. Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, Januar 2018

Nach TA Lärm leisten Anlagen keinen relevanten Beitrag zur Gesamtgewerbelärmsituation, wenn der Richtwert anteilig um mindestens 6 dB unterschritten wird. Bei einer Unterschreitung der Gesamtgewerbelärmsituation von mindestens 10 dB liegt die Nachbarschaft außerhalb des Einwirkungsbereiches der geplanten Anlage.

Unter Ansatz der vorhabenbezogenen und auf die Art der baulichen Nutzung zurückzuführenden Parkplatzfrequentierung zeigen die Berechnungsergebnisse (siehe (Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 31.01.2022, S. 15 Tabelle 2)), dass die angesetzten Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts für die nächstgelegenen Immissionspunkte

- in der Nachbarschaft im Tageszeitraum, mit Differenzen von 14 dB und 18 dB, und
- im Nachtzeitraum, mit Differenzen von 5 dB und 9 dB unterschritten werden.
- an den untersuchten Fassaden der Vorhabenplanung tags um mindestens 12 dB und nachts um 3 bis 25 dB unterschritten werden.

Die Berechnungsergebnisse für Spitzenpegel zeigen ebenfalls, mit einer Differenz von 16 dB, eine deutliche Unterschreitung des maximal zulässigen Pegels für Einzelereignisse am Tag. Im Nachtzeitraum wurde jedoch eine Überschreitung des maximal zulässigen Pegels für Einzelereignisse von 60 dB(A) um bis zu 9 dB berechnet.

Mit Ausnahme des Nachtzeitraums erzeugen die vorhabenbedingten Anwohnerverkehre keinen relevanten Beitrag an der Gesamtlärmsituation. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass Geräuschimmissionen von Anwohnerparkplätzen in Tiefgaragen auch in Wohngebieten bzw. in einem von Wohnnutzungen geprägtem Bereich zu den üblichen Alltagsgeräuschen gehören und keine erheblichen, unzumutbaren Störungen darstellen. Die Billigung von eigeninduzierten Nutzungen wird auch durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Baden-Württemberg vom 20.07.1995<sup>23</sup> erklärt.

Bei üblichem Betrieb und eigeninduzierter Nutzung der Tiefgarage sind somit keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft sowie die Vorhabennutzung zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine verträgliche Einbindung der Wohnnutzung ist gegeben.

### **Gesamtfazit zum Immissionsschutz**

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Bodennutzung.

In Anbetracht der hohen Vorbelastung durch den Verkehrslärm und des geringen vorhabenbezogenen Mehrverkehrs trägt die Vorhabenplanung zu keiner wesentlichen Erhöhung der Beurteilungspegel bei. Auf den Vorhabenbereich selbst wirken jedoch zweiseitig Verkehrslärmimmissionen ein, die in Teilen die Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) (67/57 dB(A)) überschreiten. Entsprechend den rechtlichen Maßgaben ist mit Entwicklung eines Vorhabens in einem stark vorbelasteten Stadtraum ein besonderes Abwägungserfordernis verbunden.

---

<sup>23</sup> VGH Baden-Württemberg: Beschluss vom 20.07.1995 – VGH Baden-Württemberg 3 S 3538/94

Hier wird mit Entwicklung des Vorhabens insbesondere über die lärmvermeidenden und lärm-robuste Gebäudeanordnung ein lärmabgeschirmter Hofbereich erzielt. In den lärmabgewandten Bereichen ist die Gestaltung von privaten und eines gemeinschaftlichen Außenbereiches für die Nutzung im Tageszeitraum uneingeschränkt möglich.

Zu den vorhandenen Straßen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die geschützte Aufenthaltsräume und damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände sind aufgrund der städtebaulichen Lage des Vorhabenbereiches nicht vertretbar. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, ist über die aufgezeigten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sichergestellt.

#### 8.5.2. *Luftschadstoffimmissionen*

Für das Stadtgebiet von Greven liegen keine lufthygienisch kritischen Belastungssituationen mit Grenzwertüberschreitungen vor. Mit der vorhabenbezogenen Innenentwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB wird darüber hinaus eine verkehrsreduzierende und ressourcenschonende Planung verfolgt, die mit der zentralen Lage und hohen Standortgunst – ÖPNV-Anbindung, Nähe zu Versorgungseinrichtungen – die Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden steigert. Das motorisierte Verkehrsaufkommen je Wohneinheit und damit auch den CO<sup>2</sup>-Ausstoß wird reduziert.

Der übergeordnete Frischluftaustausch von der Emsaue über die Kardinal-von-Galen-Straße in das Stadtgebiet wird über die Vorhabenplanung nicht beeinträchtigt. Kleinräumig kommt es durch die geplante geschlossene Straßenrandbebauung jedoch zu einer Reduzierung des Luftaustauschs in den Hofbereichen. Negative Auswirkungen auf Kleinklima werden mit der Bauungsstruktur gleichwohl nicht gesehen. Dazu wird mit der Begrünung der Hofbereiche sowie der Flachdachbereiche ein positiver Beitrag zur Beschattung der Flächen und Kühlung des Bereiches über Verdunstungseffekte erzielt.

#### 8.6. Bau- und Bodendenkmäler

Der Vorhabenbereich liegt am Rande der Altstadt von Greven sowie im Bereich des historischen Verlaufs der Ems und des Ems-Hafens.

Nach Rückbau der Bausubstanz im Vorhabenbereich im Frühjahr 2022 liegt das Grundstück aktuell als Brachfläche vor. Das ehemals auf dem Grundstück stehende Haus Terfloth/Nordhorn, wessen älteste Gebäudeteile vermutlich um 1800 errichtet wurden, konnte aufgrund langjährigen Leerstands und darauf zurückzuführenden durchgreifenden Bauschäden nicht erhalten werden. Das Gebäude stand nicht unter Denkmalschutz.

In Würdigung der Belange des Denkmalschutzes und Sicherung möglicher Kulturgüter sind potenzielle Funde nach § 16 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem LWL anzuzeigen und deren Entscheidung und Weisung abzuwarten.

## 8.7. Bodenschutz, Bodenverunreinigung und Bodenveränderung

### 8.7.1. Beanspruchung von Boden

Mit Grund und Boden soll nach § 1a (2) BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Entwicklungsmaßnahmen zur Innenentwicklung, durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen sollen in der städtebaulichen Entwicklung präferiert werden. Das Maß der Versiegelung soll dabei auf das notwendige Maß reduziert werden.

In Nachnutzung des innerstädtischen mindergenutzten Grundstückes Martinstraße 30 entspricht die Vorhabenplanung den Grundsätzen des § 1a (2) BauGB. Durch Errichtung einer Tiefgarage und dem Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen zugunsten einer begrünnten Gestaltung der Hofbereiche wird auch die oberflächige Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Eine allgemeine Reduzierung des Versiegelungsgrades im Vorhabenbereich ist aufgrund der knappen Grundstücksflächen und dem Bedarf an Flächen für ruhenden Verkehr nicht möglich. Die Nachverdichtung des Grundstückes entspricht den rechtlichen Bestimmungen und gliedert sich verträglich in die bestehenden Stadtstruktur ein (siehe Kapitel 8.1.2). Seltene oder noch unbeanspruchte Böden werden nicht beansprucht.

### 8.7.2. Altlasten, Altstandorte

Altlasten sind nach aktuellem Kenntnisstand im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Als vorwiegender Wohnstandort sind Bodenbelastungen nicht wahrscheinlich. Eine ehemalige oder historische gewerbliche Nutzung ist nicht bekannt.

## 8.8. Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich der städtische Kampfmittelräumdienst zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

## 8.9. Artenschutz

Mit den Zielen zur Entwicklung eines Wohngebäudes unter Überformung der vorhandenen Grundstücksstrukturen ist nach den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, um artenschutzrechtliche Konflikte oder Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen und die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 (Schultewolter, 19.05.2022) ist festzuhalten, dass es weder beim Rückbau der Gebäudestrukturen (siehe Kapitel 1.1 und 7) noch mit Entwicklung der vorliegenden Planungsziele bei Fledermausarten oder planungsrelevanten Vogelarten zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommt. Das Umweltprotokoll fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 u. (1a) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit den möglichen Nutzungen verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt das Umweltprotokoll die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und (2a) BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltprotokolls werden

von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsbereich des vorliegenden Umweltprotokolls umfasst im Wesentlichen den Bereich des Bebauungsplanes VBP Nr. 22.12 „Martinistraße 30“. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

## 9. Umweltprotokoll – Berücksichtigung der Umweltbelange

### 9.1. Einleitung

#### **Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Rat der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes VBP Nr. 22.12 „Martinistraße 30“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohngebäudes an der Martinistraße zu schaffen. Das Bauleitplanverfahren wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) gem. § 13a BauBG durchgeführt. Das Vorhaben soll auf dem Eckgrundstück Martinistraße 30 / Kardinal-von-Galen-Straße realisiert werden. Das Vorhaben umfasst die Flurstücke 6, 7, 20 und 21 der Flur 9 der Gemarkung Greven. Der Geltungsbereich ist dem VBP-Plan zu entnehmen.

Im Stadtgrundriss liegt das Baugrundstück Martinistraße 30 an einem wichtigen Kreuzungspunkt von der das Stadtzentrum im Nordwesten tangierenden Kardinal-von-Galen-Straße mit der über den Niederort zur Innenstadt führenden Martinistraße. Die Neubebauung der Straßenecke reagiert mit einem leicht gedrehten, auf der Straßenecke platzierten, dreigeschossigen Satteldachgebäude, auf das gegenüberliegende ebenfalls leicht gedrehte Gebäude. Das herausgestellte Gebäude nimmt dabei auch die Flucht der gegenüber einmündenden Friedrich-Ebert-Straße auf und richtet die Westfront auf die von der Emsbrücke heraufkommenden Kardinal-von-Galen-Straße aus. Es markiert daher sowohl den Verlauf der Martinistraße als auch den Verlauf der Kardinal-von-Galen-Straße als wichtige Straßenecke. Die städtebauliche Ausformung der Kreuzung wird räumlich durch das Naturdenkmal auf der nordöstlichen Straßenecke komplettiert. Nördlich des Bauvorhabens an der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich als Nachnutzung eines stadthistorisch bedeutenden ehem. Industrieareals das Kulturzentrum der Kulturinitiative der Stadt Greven.

Als direkte Nachbarbebauung unmittelbar an der Martinistraße im Süden angrenzend wurde 2015 ein dreigeschossiger Gewerbe- und Wohnungsneubau mit Mansarddach und darüber ausgebautem Dachgeschoss errichtet. An der Kardinal-von-Galen-Straße schließt an der Ecke zur Wilhelmstraße ein zweigeschossiger Gewerbe- und Wohnungsbau aus den 60-iger Jahren mit einem Walmdach an. Das Vorhaben, ein dreigeschossiger Neubau mit Dachgeschoss, im Eck-Baukörper als Satteldach, anschließend als Pultdach (ca. 50° Dachneigung), setzt sich von den v. g. angrenzenden Nachbarbauten jeweils mit einem zweigeschossigen Bauteil ab, dass die Höhen der Mansarddach-Traufe (Martinistraße 28) und der Walmdach-Traufe (Kardinal-von-Galen-Straße) aufnimmt. Die Nutzungen 36 Wohnungen, davon 24 WE für 1 Person, 9 WE für 2 Personen und 3 WE für 3 Personen im EG, 1. OG, 2. OG und DG. Alle Wohnungen sind förderfähig, barrierefrei und haben eine Loggia.

Der ca. 1.363 m<sup>2</sup> große Planbereich liegt am westlichen Stadtrand von Greven. Er umfasst eine Fläche, die bereits bebaut und durch eine mit Schotter teilversiegelte Fläche gekennzeichnet ist. Zwei größere Bestandsbäume wurden bereits entfernt. Entsprechend der Baumschutzsatzung erfolgte eine Ablösung an die Stadt Greven.

Die Fläche wird als Fläche für die Wohnnutzung mit angegliederten Dienstleistungsnutzungen (§ 9 (1) Nr.1 i. V. m. § 12 (3) BauGB) ausgewiesen. Zulässig ist/sind - ein Wohngebäude, an die Wohnnutzung angegliederte Dienstleistungsnutzungen (wie ein Servicepoint, ein Gemeinschaftstreff, ein Gruppenraum/Begegnungsort). Dienstleistungsnutzungen sind mit einer maximalen Nutzfläche von insgesamt 175 m<sup>2</sup> ausschließlich im Erdgeschoss anzuordnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Fläche von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden. Weitere Festsetzungen betreffen unter anderem die Gebäudehöhe, Dachbegrünung (Extensiv- und Intensivbegrünung), Photovoltaik sowie einzuhaltende Lärmpegelbereiche.

**Ziele des Umweltschutzes**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden, sofern erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Ebenso sind die artenschutzrechtlichen Belange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Fläche, Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Vorgaben bestehen indirekt über den Schutz von Biotopen des Bundesnaturschutzgesetzes und direkt durch das Landesnaturschutzgesetz NW mit Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben. Die Bestandsgebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz.

## 9.2. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit auf dieser Ebene möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf EU-, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

<b>Schutzgut Mensch</b>	
Bestand	<p>Der Planbereich wird derzeit als Baufläche mit einem Bestand aus Gebäuden und Hofflächen genutzt und übernimmt folglich eine Funktion für die Wohnnutzung und in einem geringen Teil für eine gewerbliche Nutzung als Baustofflager.</p> <p>Es besteht keine regionale / überregionale Funktion für die Erholungsnutzung.</p> <p>In der Nachbarschaft zum Änderungsbereich befinden sich schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzungen).</p> <p>Es bestehen Vorbelastungen aus dem Kfz-Verkehr auf der Martinstraße und der Kardinal-von-Galen-Straße.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Mit der Aufstellung des VBP wird die Überbauung einer bereits bebauten und genutzten Fläche planungsrechtlich vorbereitet. Erhebliche Änderungen im Verhältnis zum Bestand sind nicht erkennbar. Insgesamt wird das Bauvolumen aber vergrößert.</p> <p>Regionale / überregionale Erholungsfunktionen werden nicht berührt.</p> <p>Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer von Bauarbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>Betriebsbedingt ist eine geänderte Immissionssituation anzunehmen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die im Zusammenhang mit der Planung stehenden zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen schutzwürdigen Nutzungen ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt werden. Soweit erforderlich werden Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmimmissionen im VBP festgelegt. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 für die Außenfassaden des geplanten Bauvorhabens "Neubau eines Seniorenwohnhauses mit 36 WE" in 48268 Greven hat ergeben, dass sich - abhängig von der Nutzung, der Lage und Orientierung der Räume - maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB bis 74 dB ergeben.</p> <p>Nachts wird an Teilen der Fassaden in allen Geschossen ein Beurteilungspegel von über 50 dB(A) verursacht. Neben passiven Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Orientierungswertüberschreitungen sind somit für</p>

	<p>einzelne Räume in allen Geschossen schallgedämpfte Lüftungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich.</p> <p>Die Beeinträchtigungen durch Lärm lassen sich bautechnisch lösen, so dass keine umwelterheblichen Wirkungen verbleiben.</p> <p>Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgt im Sinne der Lärmvorsorge gemäß TA Lärm.</p> <p>Hierbei wurden vor allem die von dem o. g. Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen, verursacht durch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, berücksichtigt. Die Berechnungen haben ergeben, dass an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum um mindestens 3 dB unterschritten werden.</p> <p>Auch hier sind keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	
Bestand	<p>Der rund 1.360 m<sup>2</sup> große Planbereich liegt im westlichen Siedlungsraum von Greven. Er umfasst ein bereits genutztes und bebautes Grundstück. Allseitig schließen sich unmittelbar Siedlungsstrukturen an.</p> <p>Für das Plangebiet liegen weder ein Landschaftsplan noch Festsetzungen oder Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet) noch städtische Satzungsgebiete vor.</p> <p>In westlicher Richtung besteht ein Übergang in den Bereich der Emsaue mit Schutzgebietsausweisungen. Bestehende Schutzgebiete des Umfeldes sind das FFH-Gebiet Emsaue DE-3711-301 / VB-MS-3610-006 / NSG-Emsaue zwischen Greven-Fuestrup und Emsdetten (Kreis Steinfurt), GSN 0520 sowie einzelne Biotopkatasterflächen im Bereich der Ems.</p> <p>Auswirkungen, die die Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete betreffen sind aufgrund der Planungsziele und Festsetzungen des VBP sowie der gegebenen Entfernung bzw. der deutlich unterschiedlichen Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der Schutzgebiete nicht zu erwarten. Unmittelbare Beziehungen zum Bereich der Emsaue als FFH-Gebiet bestehen nicht.</p> <p>Die Lebensraumstrukturen sind deutlich unterschiedlich, so dass keine Beeinträchtigungen aus dem Planvorhaben auf das FFH-Gebiet erkennbar ist.</p> <p>Aufgrund der Lage unmittelbar an der Martinstraße (Hauptdurchfahrtsstraße) und der damit einhergehenden Störungen ist für das Plangebiet von einer hohen Störungsintensität und einer eher geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Vorkommen von Tieren und Pflanzen werden im Rahmen artenschutzfachlicher Belange gem. § 44 (1) BNatSchG betrachtet.</p>

	<p>Im Ergebnis der Artenschutzprüfung sind keine Vorkommen von streng geschützten Arten festgestellt worden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt sind nicht festzustellen.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Mit Umsetzung des Planvorhabens wird die bereits genutzte Fläche einer Wiederbebauung zugeführt. Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. Durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer ASPV (Artenschutzvorprüfung) einschließlich einer Örtlichen Untersuchung der Gebäude und Gehölze geprüft. Unter Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Größe des Plangebietes als auch der deutlich unterschiedlichen Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.</p> <p>Hinzuweisen ist auf die an der Kardinal-von-Galen-Straße stehende Schwarznuss, die als besonderer Großbaum entsprechend während der Bauarbeiten vor Einflüssen aus dem Baubetrieb zu schützen ist. Hier sind gegebenenfalls Schutzvorkehrungen des Stammes und insbesondere der ausladenden Kronen vorzuhalten.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Das Störpotenzial ist aufgrund der Lage an der Martinistraße bereits zum jetzigen Zeitpunkt als verhältnismäßig hoch einzuschätzen. Hochwertige Lebensraumstrukturen im Planbereich oder dem näheren Umfeld sind nicht vorhanden.</p> <p>Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Emsaue können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung sicher ausgeschlossen werden.</p>
<b>Schutzgut Fläche</b>	
Bestand	<p>Das Umweltschutzziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung Flächen mit entsprechender weitgehend gleichartiger Nutzung wieder bebaut werden. Auch besteht ein Anschluss an die</p>

	<p>bestehende Bebauung, so dass eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung verfolgt wird.</p> <p>Der Planbereich umfasst eine Fläche von rund 1.360 m<sup>2</sup>, die im Regionalplan Münsterland als Fläche für „Allgemeine Siedlungsbereiche“ und im Flächennutzungsplan als (MK) Mischgebiet / Kerngebiet der Stadt Greven dargestellt ist. Die Fläche ist bereits vollständig erschlossen, so dass keine weiteren, besonderen Erschließungsarbeiten erforderlich sind.</p> <p>Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist (vgl. Schutzgut „Boden“). Da es sich um eine Wiedernutzung bereits bebauter Flächen handelt, wird hier keine Erheblichkeit für das Schutzgut gesehen.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Durch die Lage im zentralen Siedlungsbereich sind keine relevanten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu prognostizieren.</p> <p>Durch die geplante Dachbegrünung und durch die Wahl eines versickerungsfähigen Pflasters können negative Auswirkungen auf das Schutzgut im Rahmen der Planumsetzung / der Bauausführung reduziert werden.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	Eine betriebsbedingte erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.
<b>Schutzgut Boden</b>	
Bestand	<p>Dem Planbereich unterliegt gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK 1: 50.000) ein quartärer Flugsand aus Fein- und Mittelsanden, zum Teil schluffig in gelbweisser bis graubrauner Färbung (schluffig-lehmiger Sand bzw. stark sandiger Lehm. Aufgrund des Grundwassereinflusses handelt es sich um einen Gley-Vega der Stufe 4 (Flurabstand ca. 13-20 dm) ohne Staunässe.</p> <p>Die Schutzwürdigkeit ist als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion bezeichnet. Die Verdichtungsempfindlichkeit wird ebenso als hoch bezeichnet. Ebenso ist die nutzbare Feldkapazität hoch. Aufgrund der guten Wasserversorgung besteht eine hohe Eignung als Acker - oder Weideland. Eine Versickerung (im 2 m Raum) ist nur eingeschränkt über Mulden-rigole-Systeme mit gedrosselter Ableitung möglich.</p> <p>Die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich (Bodenschätzung zwischen 38 – 46).</p>

	<p>Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind bereits durch die Vornutzungen als Wirtschaftshof und Baufläche weitgehend verschwunden. Auch die Anlage der Kellergeschosse hat hier zu Veränderungen des natürlichen Bodengefüges geführt. Insgesamt sind die natürlichen Bodenverhältnisse daher durch die anthropogene Tätigkeit überformt worden und liegen nicht mehr vor.</p> <p>Der Boden wird als gut bis sehr gut für eine Erdwärmenutzung (Erdwärmekollektoren) benannt.</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Bei der Umsetzung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut. Eine Inanspruchnahme des Schutzgutes ist baubedingt unausweichlich und stellt eine Beeinträchtigung dar. Aufgrund der Vorprägung erscheint die Veränderung bzw. Nachnutzung als nicht erheblich.</p> <p>Durch das Befahren des Baufeldes mit Baufahrzeugen können lokale Bodenverdichtungen entstehen - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - die nur schwer wieder lockerbar sind.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb zukünftiger Kfz auszuschließen.</p> <p>Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
Bestand	<p>Es sind keine klassifizierte Oberflächengewässer im Planbereich oder angrenzend vorhanden. Einflüsse auf die Ems werden nicht gesehen. Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Der Planbereich liegt über dem Grundwasserkörper der Ems. Der Planbereich liegt nicht innerhalb einer ausgewiesenen Fläche der Hochwassergefahrenkarte nach Angaben im Geoportal NRW (<a href="https://www.geoportal.nrw/themenkarten">https://www.geoportal.nrw/themenkarten</a>). Nach der Karte Flussgebiete NRW (<a href="https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ems-5873">https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ems-5873</a>) Teilkarte BO12 liegt der Planbereich im randlich hochwassergeschützten Bereich innerhalb der Pegel Greven (HQ häufig 7,39 m, HQ 100: 7,84 m, HQextem: 8,53 m) bei Wassertiefen von 0,0 - 0,5 m. (<a href="https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ems-5873">https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ems-5873</a>).</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Mit Umsetzung der Planung werden keine Oberflächengewässer / Wasserschutzgebiete beeinträchtigt.</p> <p>Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung verändert. Unter</p>

	<p>Berücksichtigung der großräumigen Wirkungen der Grundwasserströme werden diese Veränderungen nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</p> <p>Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und Maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</p> <p>Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Grundsätzlich sollte jeder Eigentümer sich wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren. Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u. a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen, baubedingten Auswirkungen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu erwarten.</p> <p>Vorzusehen sind im Rahmen der weiteren Planungen entsprechende Versickerungs- oder Rückhaltesysteme, um das städtische Entsorgungssystem zu entlasten. Gleichzeitig kann anfallendes Oberflächenwasser für die Grünflächenbewässerung genutzt werden.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der zukünftigen Kfz auszuschließen.</p> <p>Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.</p>
<b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b>	
Bestand	<p>Auf Grundlage des Fachinformationssystems „Klimaanpassung“ (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, 2022, <a href="http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/">http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/</a>) ist der Änderungsbereich durch ein städtisches Klima gekennzeichnet (Stadtrandklima).</p>

	Luft und Klima im Planbereich werden durch die vorherrschenden Einflüsse der Bebauung bestimmt. Die thermische Ausgleichsfunktion wird als „ungünstige bis sehr ungünstige thermische Funktion für die gegenwärtige Siedlungsstruktur bewertet.
Baubedingte Auswirkungen	<p>Die absehbaren baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Grünflächen (Bindung von CO<sup>2</sup>) verloren.</p> <p>Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (u. a. Gebäudeenergiegesetz - GEG) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater hinzuzuziehen.</p> <p>Aufgrund der Größe des Planbereiches und der zu erstellenden Dachbegrünung und der Außengestaltung ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. Gleichwohl ist auch nicht mit einer nennenswerten Minderung der klimatischen Wirkungen des Vorhabens auf das nähere Umfeld zu rechnen.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<p>Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehre zu rechnen. Durch den Betrieb einer Senioreneinrichtung entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. Die betriebsbedingten negativen Aspekte des Planvorhabens führen jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen. Aufgrund der Lage im Stadtraum besteht über die Kardinal-von-Galen-Straße eine gute Durchlüftung aus Westen (der vorherrschenden Windrichtung) des westlichen Stadtraumes der Stadtlage Greven. Auch wird der Bereich durch die Nähe zur Ems durch die dort entstehende Kaltluft als auch durch eine erhöhte Luftfeuchte begünstigt. Merkliche Unterschiede des Vorhabens im Vergleich zur Bestandsbebauung sind hier nicht feststellbar.</p>
<b>Schutzgut Landschaft / Ortsbild</b>	
Bestand	Das Ortsbild ist derzeit durch den bestehenden Siedlungskörper in relativer Stadtkernnähe geprägt. Das Bestandsgebäude ist insbesondere an der Martinistraße aufgrund seines Alters und dem Baustil durchaus prägend an diesem Standort. Der Zustand des Gebäudes ist baulich deutlich beeinträchtigt. Eine funktionale Eingrünung besteht nicht. Das Ortsbild ist dementsprechend visuell vorbelastet.

Baubedingte Auswirkungen	<p>Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der Lage im bebauten Stadtbereich wird eine hohe Einbindung in den städtischen-urbanen Raum angestrebt. Das Ortsbild wird bei Durchführung der Planung neu gestaltet. Von einer erheblichen visuellen Änderung des derzeit bereits bestehenden Ortsbildes als Standort einer Wohnbebauung ist nicht auszugehen. Die Architektur betont den Kreuzungsbebereich Martinstraße / Kardinal-von-Galen-Straße. Durch geplante Eingrünungen wird der Planbereich rückwärtig an bestehende Grünanlagen angebunden.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind bei einem Vergleich mit dem aktuellen Bestand nicht zu erwarten.
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	<p>Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sachgüter, mit relevanter gesellschaftlicher und / oder architektonischer Bedeutung liegen nicht vor.</p> <p>An der Straße Kardinal-von-Galen-Straße befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Schwarznuss mit entsprechendem Alter (180 Jahre) und Größe (Umfang 3,98 m/ 2014). (<a href="https://www.baumkunde.de/baumregister/126-schwarznuess_in_greven/">https://www.baumkunde.de/baumregister/126-schwarznuess_in_greven/</a>)</p>
Baubedingte Auswirkungen	<p>Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten.</p> <p>Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</p> <p>Beeinträchtigungen aus der Planung oder aus der Bautätigkeit sind nicht erkennbar. Da jedoch eine Tiefgarage (mit entsprechender Wasserhaltung) erstellt wird, ist eine ausreichende Wasserversorgung für das Gehölz Schwarznuss sicherzustellen. Das Gehölz sollte daher in den Sommermonaten regelmäßig gewässert werden. Die Wässerungsgänge sind mit der Stadt Greven abzustimmen und entsprechend nachzuweisen.</p>
Betriebsbedingte Auswirkungen	Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten, sind nicht anzunehmen.

<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	
Bestand	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die städtische Nutzung im Planbereich wie im Umfeld. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Planbereich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	Es sind voraussichtlich keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

### 9.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form, d.h. maßgeblich baulich / wohnlich genutzt. Positive Entwicklungstendenzen aufgrund naturschutzfachlichen Rechts sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

### 9.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

#### Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Inwieweit auf den zukünftigen Gebäuden die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt, kann auf der Grundlage und den aktuellen Entwicklungen des Energiemarktes nicht bestimmt bzw. beeinflusst werden. Von einem sparsamen Umgang mit Energie ist aufgrund der gesetzlichen Anforderungen an die energetischen Gebäudestandards auszugehen.

#### Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Planvorhabens Bebauungsplan VBP 22.12 Martinstraße 30 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berechnet und erforderlichenfalls durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird. Entsprechend dem Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB ist keine Ermittlung des Eingriffes erforderlich. Die Darstellung der Größenverhältnisse dient hier ausschließlich der Abschätzung der Quantität und Qualität des Eingriffes. Im vorliegenden Fall entspricht die Neubebauung weitgehend dem Bestand an versiegelten Flächen.

Flächenübersicht (Bewertung entsprechend Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung, LANUV, NRW, 2008):

<b>Bestand</b>			
Flächentyp	Größe m <sup>2</sup>	Biotopwert	Biotopwertsumme
Gebäude, vollversiegelte Flächen	620	0,0	0
Freifläche Schotter	530	0,5	265
Freifläche Schotter mit Ruderalvegetation	68	1,0	68
Gartenteil mit Einzelbäumen	145	3,0	435
<i>Grundstücksfläche Summe</i>	<i>1363</i>		<i>768</i>
<b>Planung</b>			
Flächentyp	Größe m <sup>2</sup>	Biotopwert	Biotopwertsumme
Gebäude und vollversiegelte Fläche ohne Begrünung oder nachgeschalteter Versickerung	474	0,0	0
Straßenverkehrsflächen, vollversiegelte Flächen	224	0,0	0
Gebäude und versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	192	0,5	96
Gebäude mit Dachbegrünung (Extensivbegrünung)	362	0,5	181
Gartenanteil über Tiefgarage (Intensivbegrünung)	73	1,0	73
Gartenteil	38	3,0	114
<i>Grundstücksfläche Summe</i>	<i>1363</i>		<i>464</i>

## Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Schultewolter, 19.05.2022) durchgeführt und durch örtliche Bestandsprüfungen der Gehölze und Gebäude abgesichert. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Arten im Bestand. Festgestellt wurden zwei Dohleennester aus dem Vorjahr(en) und ein Marder wie auch Rattennachweis. Zur Vorsorge wurden die Gebäude vor Abriss entsprechend entwertet, um ein Wiederbesetzen von potenziellen Brutbereichen zu verhindern. Vermeidungsmaßnahmen z. B. durch Insektenfreundliche Beleuchtung der Außenbereiche sind als Vorsorge zu beachten. Hinzuweisen ist auch auf Vogelfreundliches Bauen (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - <https://vogelglas.vogelwarte.ch> > files > broschueren) zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und Fenstern. Dies geschieht auf der Ebene der Bauplanung mit Umsetzung des Planvorhabens.

#### 9.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll der bestehende Bedarf an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen planungsrechtlich vorbereitet werden. Der neue Standort ist aufgrund seiner Größe, seiner Verfügbarkeit und seiner günstigen Anbindung an das Verkehrsnetz besonders geeignet. Darüber hinaus ist der Standort räumlich in das Wohnumfeld eingebunden und in günstiger Lage zu Einkaufsmöglichkeiten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind stets im Bereich der wohnbaulichen Nutzungen zu sehen.

#### 9.6. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen gemäß dem zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffene Darstellung lässt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen führt. Erhöhte Brandpotenziale sind nicht zu erwarten. Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht anzunehmen.

#### 9.7. Zusätzliche Angaben - Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die von der Änderung ausgehende erhebliche Umweltauswirkungen von der Stadt zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

#### 9.8. Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 beschlossen, für den Planbereich ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Wohngebäudes an der Martinstraße 30 zu schaffen. Der ca. 0,135 ha große Planbereich befindet sich im Westen der Stadtlage der Stadt Greven. Er umfasst eine Fläche, die bereits seit Jahrhunderten einer Nutzung als Wohn- und Gewerbestandort unterliegt.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Martinstraße und der damit einhergehenden Störungen ist für das Plangebiet von einer vergleichsweise hohen Störungsintensität auszugehen. Durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen wird dieser Belastung begegnet. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzer als auch den benachbarten Nutzungen.

Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Beurteilung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ersichtlich, die einer nachfolgenden Planumsetzung

entgegenstehen. Die vorliegende Aufstellung eines VBP 22.12 „Martinistraße 30“ ist daher aus artenschutzfachlicher Sicht vollzugsfähig.

Das Umweltprotokoll kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass durch die zukünftigen Versiegelungen ein geringer Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden ist, da die Planfläche bereits einen hohen Versiegelungsanteil aufweist. Dieser Eingriff ist auch unter dem Aspekt der Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche zwar baubedingt unvermeidbar, findet aber auf einer entsprechend seit langem vorgenutzten Fläche statt. Ein besonderer Ausgleich ist aufgrund des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB weder erforderlich noch aufgrund der Größen und Eingriffsqualitäten geboten.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Planbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Nutzungsart und Umfang weiterhin genutzt bzw. in vergleichbarer Nutzung neu genutzt werden. Positive Entwicklungen aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Planbereich sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Stadt zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

## 10. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22.12 „Martinistraße 30“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Vorhabenbereich Wohnen	0,11 ha	84 %
<i>davon mit Zweckbestimmung Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</i>	<i>0,005 ha</i>	
<hr/>		
Straßenverkehrsfläche	0,02 ha	16 %
<hr/>		
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>0,13 ha</b>	<b>100 %</b>

## 11. Gesamtabwägung

Ziel der Vorhabenplanung ist eine gezielte Innenentwicklung und Stärkung des innerstädtischen Wohnens über die nachverdichtende Bebauung eines innerstädtischen Grundstückes (siehe Kapitel 1.2 und 1.3). Darüber hinaus wird die bereits im Bebauungsplan Nr. 22.1 dargestellte Aufweitung des öffentlichen Verkehrsraums einschließlich des verkehrssicheren und leistungsfähigen Umbaus des Knotenpunktes Kardinal-von-Galen-Straße/Martinistraße planungsrechtlich gesichert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird das Grevener Ortsbild weiterentwickelt und im Knotenpunkt Kardinal-von-Galen Straße/Martinistraße aufgewertet. Der städtebaulich-architektonische Entwurf fügt sich sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von den

Gebäudehöhen in die Umgebung ein und ist gleichzeitig als eigenständiges, zeitgemäßes und das Umfeld prägende Bauwerk sichtbar.

Insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung schützenswerter Wohnnutzungen im Bereich einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und wichtigen Knotenpunktes wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit geprüft und bewertet. Darüber hinaus waren eine verträgliche Abwicklung des vorhabenbezogenen Verkehrs und die Entwicklung von Freiraumqualität trotz der städtebaulichen Dichte sowie die umweltfördernden und umweltschützenden Anforderungen grundlegende Planungs- und Prüfinhalte.

Insgesamt wird mit dem Konzept eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung gemäß § 1 BauGB sichergestellt. In Würdigung und Abwägung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, 31.01.2022) (siehe Kapitel 8.5.1) sowie der Bewertung des Artenschutzes (siehe Kapitel 8.9 und (Schultewolter, 19.05.2022)) und der Umweltbelange (siehe Kapitel 9) wurden städtebaulich verträgliche Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Bodennutzung. Die Grundsätze der Konfliktbewältigung und Gefahrenabwehr innerhalb der Bauleitplanung sind mit den umfassenden Bewertungen und daraus resultierenden Schallschutz- sowie umweltfördernden Maßnahmen erfüllt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach § 1 BauGB ist gegeben.

## 12. Realisierung der Planung, Durchführungsmaßnahmen

### 12.1. Bodenordnung

Die Vorhabenträgerin ist Grundstückseigentümerin aller im Geltungsbereich einbezogenen Flächen. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen werden der Stadt Greven nach Rechtskraft des Bebauungsplans überschrieben und in einem separaten Widmungsverfahren als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Andere bodenordnende Maßnahmen, wie beispielhaft eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

### 12.2. Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung

Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22.12 – Martinstraße 30 – wird vor Satzungsbeschluss eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB) zwischen der Stadt Greven und der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der in seinem Geltungsbereich bisher gültige Bebauungsplan Nr. 22.1 „Wilhelmsplatz – Niederort“ in Teilen durch neues Planungsrecht überlagert. Die mit diesem Bebauungsplan aufgestellte neuere Rechtsnorm ersetzt die ältere Rechtsnorm. Ein gesondertes Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich.

Der Stadt Greven entstehen mit dem Verfahren neben den Aufwendungen zur Betreuung des Bauleitplanverfahrens keine weiteren Kosten. Planungskosten sowie Auslagen für planbedingte Gutachten werden vom Grundstückseigentümer als Investor getragen.

## **Anlagen –projektbezogene Gutachten und Berichte**

Schultewolter, D.-I. U. (19.05.2022). *Bebauungsplan Nr. 22.12 "Martinstraße 30", Neubau eines Wohngebäudes mit angegliederter Dienstleistungsnutzung mit 36 Wohneinheiten Martinstraße, Flur 9, Flurstück 6, 7, 20, 21 48268 Greven, ASP - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I.*  
Telgte: Dipl.-Ing. Ulrich Schultewolter.

Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen. (31.01.2022). *Schalltechnischer Bericht Nr. LL16810.1/01 zum Verkehrslärm und zur geplanten Tiefgarage im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP 22.12 in 48268 Greven mit Vorhabenbezug zum Bauvorhaben: Neubau eines Seniorenwohnhauses mit 36 WE.* Lingen: Zech Ingenieurgesellschaft mbH.

Stadt Greven, den \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
(Aden)