

Stadt Greven

Bebauungsplan Nr. 11

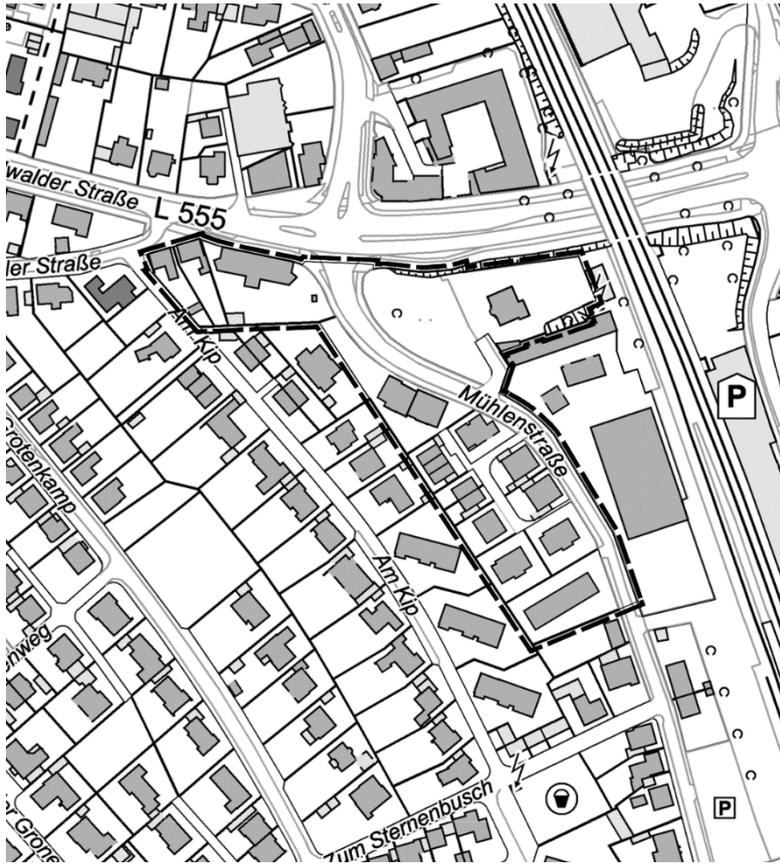
"Herrenkamp" - 4. Änderung und Ergänzung

Begründung gem. § 2a BauGB

Stand: Entwurfsfassung

Stadt Greven

Fachdienst Stadtplanung



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458) in der zuletzt geänderten Fassung.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung

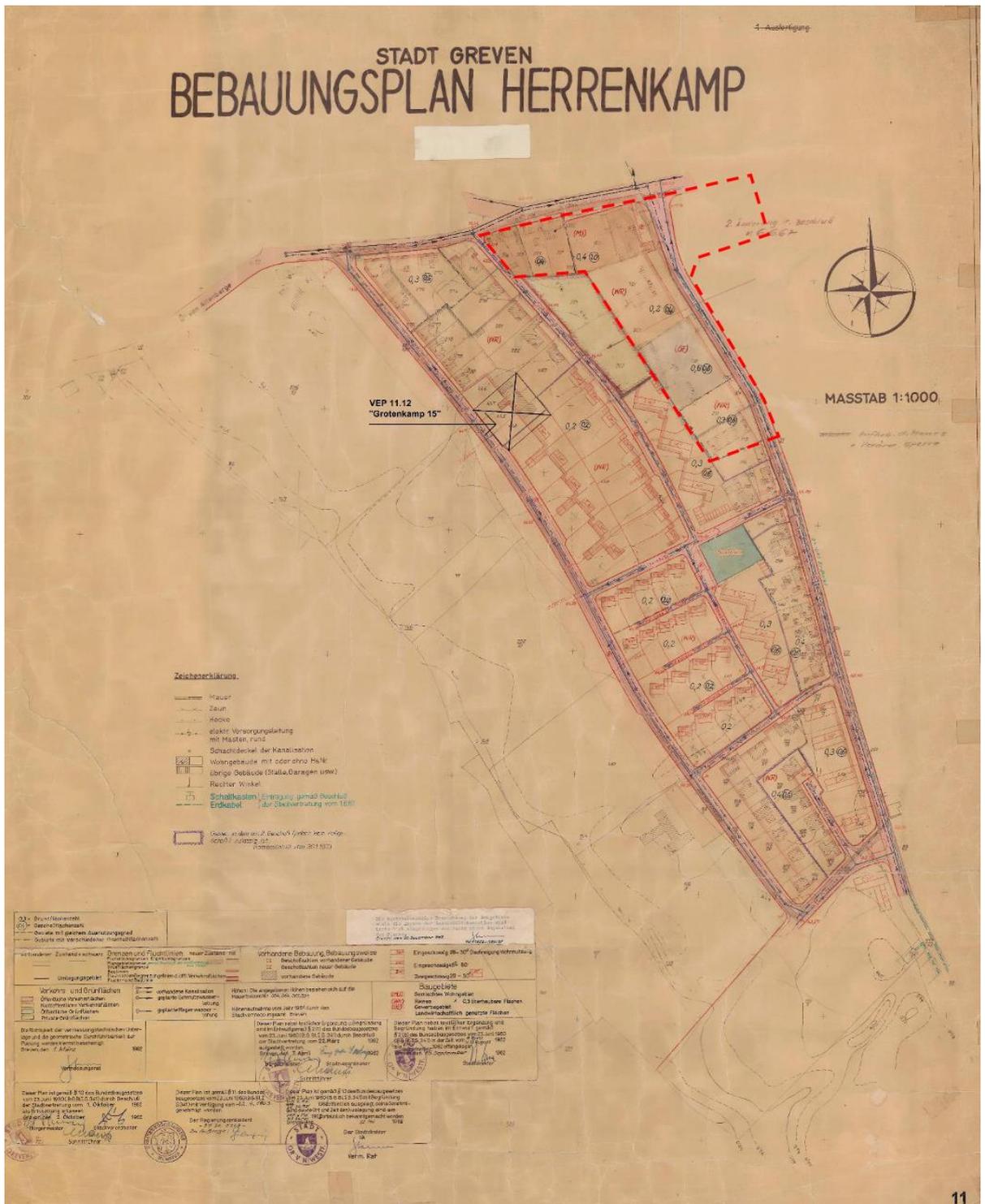
Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung	6
2. Konzeption des Vorhabens.....	8
3. Verfahrensart	8
4. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	9
5. Bestehende Rechtsverhältnisse	9
5.1. Regionalplan.....	9
5.2. Flächennutzungsplan.....	9
5.3. Bebauungspläne.....	9
6. Bestandssituation	10
6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches.....	10
6.2. Außerhalb des Geltungsbereiches	10
7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	10
7.1. Art der baulichen Nutzung	10
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.2.1. Bauweise.....	12
7.2.2. Maximale Gebäudehöhe	12
7.2.3. Grundflächen- und Geschossflächen.....	13
7.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.2.5. Flächen für Stellplätze, Garagen (Carports) und Nebenanlagen	14
7.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	14
7.4. Örtliche Bauvorschriften.....	14
7.4.1. Dachgestaltung	14
7.4.2. Fassaden.....	15
8. Erschließung und Versorgung	15
8.1. Anbindung an das Straßennetz.....	15
8.2. Entwässerung.....	15
9. Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	16
9.1. Eingriff in Natur und Landschaft/Umweltverträglichkeit/Schutz von Natur und Landschaft.....	16
9.2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes.....	16
9.2.1. Bodenschutz	16
9.2.2. Klimaschutz	16
9.3. Artenschutz	17

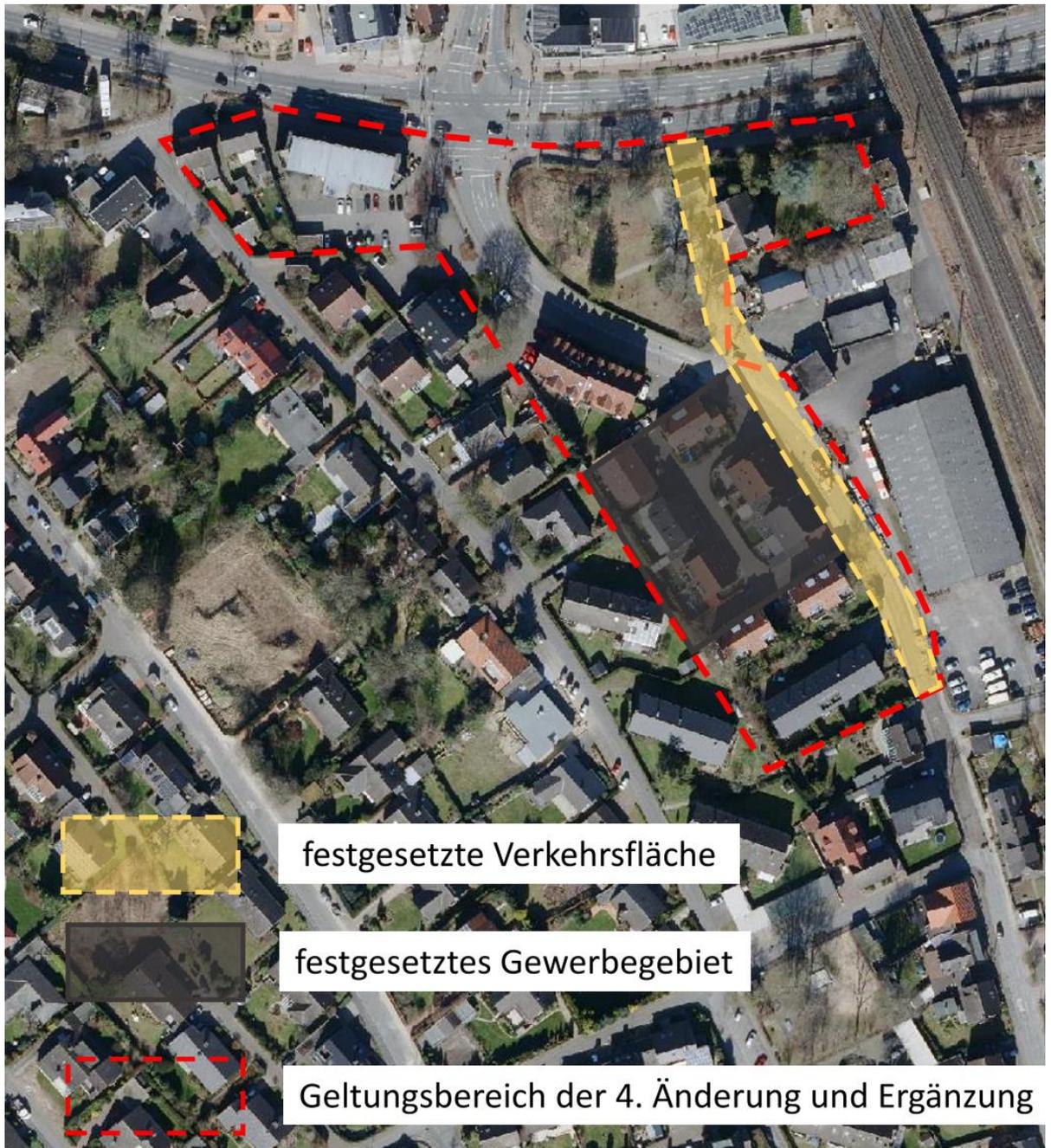
9.4.	Baumschutzsatzung.....	17
9.5.	Immissionsschutz.....	17
9.6.	Wasserwirtschaftliche Belange.....	18
10.	Sonstige Belange.....	19
10.1.	Denkmalpflege und Denkmalschutz.....	19
10.2.	Grundstücksbelange.....	19
11.	Gutachten.....	19

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Herrenkamp“ ist seit dem 22.05.1963 rechtskräftig und die Ziele der damaligen Bebauungsplanaufstellung wurden weitgehend umgesetzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie im Rahmen der mittlerweile drei durchgeführten rechtskräftigen Änderungen (30.11.1965, 15.01.1968 und 10.01.1973) wurde die Bebauung und Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der damaligen Situation erfasst und mittels Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.



Die Situation weicht insbesondere im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes in erheblichem Maß von den aktuellen vorhandenen Gegebenheiten ab. Die Straßenführung der Mühlenstraße entspricht nicht mehr dem tatsächlichen Verlauf der Mühlenstraße. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 11 in Teilbereichen westlich der Mühlenstraße ein Gewerbegebiet fest, welches sich in der realen Nutzung als Wohngebiet darstellt.



Durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Herrenkamp“ wurden damals die Voraussetzungen für zeitgemäße Wohnnutzungen und Gebäude geschaffen. Teilweise widersprechen aber die durch die Änderungen des Bebauungsplanes geschaffenen Festsetzungen den heutigen Anforderungen an sparsamen Umgang mit Boden oder der Schaffung von Bebauungspotentialen im Innenbereich.

Der Bebauungsplan verhindert heute städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen bzw. Aufstockungen, da die festgesetzten Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und

Geschosszahlen heutigen Bauvorhaben entgegenstehen. Gleichzeitig ist unter Anwendung der BauNVO von 1962 nur eine relativ geringe städtebauliche Dichte möglich. Daher steht der Bebauungsplan – insbesondere im eher verdichteten Bahnhofsbereich und Kreuzungsbereich Nordwalder Straße/ Mühlenstraße in Teilen im Widerspruch zu Belangen wie dem schonenden Umgang mit Boden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entspricht auch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet und Gewerbegebiet) nicht der aktuellen baulichen Situation und verhindert somit Nachverdichtungspotentiale. Ebenfalls entspricht der Verlauf der Mühlenstraße nicht mehr den aktuellen Verhältnissen. So ist der nördliche Anknüpfungspunkt der Mühlenstraße an die Nordwalder Straße – für die Entstehung einer innerstädtischen Kreuzungssituation (Nordwalder Straße, Emsdettener Straße, Mühlenstraße) verlegt worden. Die alte Straßenführung, welche in die Urfassung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, verhindert mögliche Nachverdichtungspotentiale. Insbesondere in diesem Bereich ist der ursprüngliche Bebauungsplan nicht mehr anwendbar (s. Abb. 2). Um das Planungsrecht an die aktuelle Situation anzupassen, ist es daher notwendig, die entsprechenden Bereiche des Bebauungsplanes zu ändern. Im nordöstlichen Bereich wird der Geltungsbereich um die Flurstücke 1335, 1336, 1337 und 1484 städtebaulich sinnvoll ergänzt, sodass in diesem Verfahren diesem Verfahren der Bebauungsplan Nr. 11 „Herrenkamp“ sowohl geändert als auch ergänzt wird.

Aufgrund der genannten Diskrepanz zwischen den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr.11 „Herrenkamp“ und den tatsächlichen Nutzungen ist der Bebauungsplan zu ändern sowie räumlich zu ergänzen und somit an den Ist-Zustand anzupassen. Darüber hinaus werden durch die Bebauungsplanänderung in Teilen Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand erzeugt sowie gleichzeitig der Bestand gesichert.

2. Konzeption des Vorhabens

Inhalt der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist insbesondere die Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen (BauNVO) sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die bestehende Bebauung. Dabei wird der Status quo für bebaute und nicht bebaute Bereiche gesichert. Darüber hinaus erfolgt die Anpassung der Erschließung an den tatsächlichen Verlauf der Mühlenstraße, sodass durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung bzw. zur behutsamen Nachverdichtung der bebauten Bereiche geschaffen werden.

3. Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung- und ergänzung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und dient der Nachverdichtung sowie der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind:

- dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- dass die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschreitet.
- dass das geplante Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht UVP-pflichtig ist.
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter vorliegen.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB gelten, wird auf folgende Schritte verzichtet:

- die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt.

4. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich links der Ems und wird abgegrenzt durch die Nordwalder Straße im Norden, die Bahnstrecke im Westen und ist zudem geprägt durch die mittig im Plangebiet verlaufende Mühlenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgelisteten Grundstücke der Gemarkung Greven, Flur 8 (Stand Dezember 2023): 327, 967, 1217, 1309, 1327, 1328, 1310, 1637 teilweise, 1311, 1602, 1329, 1583, 1584, 1603, 1550, 1551, 319, 1087, 1086, 1317, 1318, 1319, 1484, 1337, 1335, 1336, 1332, 1333, 1331 und 1334.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1. Regionalplan

Durch die Planaufstellung werden die Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Herrenkamp“ 4. Änderung und Ergänzung befindet sich gemäß dem aktuellen Regionalplan Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.06.2014 im sowie gemäß dem aktuellen Entwurf der angestrebten Änderung des Regionalplanes im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

5.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greven stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als „Mischgebiet“ und im südlichen Teil als „Wohnbaufläche“ dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

5.3. Bebauungspläne

Für den größten Teil des Bebauungsplanes besteht bereits verbindliches Planungsrecht in Form des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Herrenkamp“. Dieser Bebauungsplan setzt Teile des Plangebietes der 4. Änderung und Ergänzung als Gewerbegebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,6, ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 oder 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 oder 0,6 aber auch ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächen-

zahl von 1,0 fest. Die Anzahl der Geschosse ist auf ein, zwei oder drei Geschosse festgesetzt, je nach Gebietskategorie und Bestandssituation. Im ursprünglichen Mündungsbereich von der Mühlenstraße und der Nordwalder Straße sind drei Geschosse festgesetzt.

6. Bestandssituation

6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur in Form von Einzel- Doppel und Mehrfamilienhäusern geprägt, sowie durch eine größere Grünfläche mit starkem Baumbewuchs im Kreuzungsbereich Mühlenstraße – Nordwalder Straße.

6.2. Außerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Nordwalder Straße mit dem sogenannten Emstor (Wohn- und Geschäftshaus – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25.11), im Westen an die Bahnstrecke sowie im Süden und Osten an das Siedlungsgebiet „Herrenkamp“, welches insbesondere durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist, an.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise in Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird vorgenommen, um eine möglichst hohe Wohnqualität zu sichern, ohne dass diese durch den Betrieb der benannten Nutzungen beeinträchtigt wird. So sind Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da diese für die Wohnnutzung störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen und darüber hinaus insbesondere in den Abend- und Nachtstunden störende Lichtimmissionen erzeugen und somit mit der bestehenden Nutzung in Form von Einzel- Doppel- und Mehrfamilienhäusern nicht verträglich sind. Zudem besteht für diese Nutzungen – Tankstellen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen - kein Bedarf. Insbesondere für Tankstellen gestaltet sich die Verkehrsabwicklung sehr schwierig und ist voraussichtlich mit Beeinträchtigung der Wohnnachbarschaft verbunden. Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m Entfernung) zum Plangebiet bereits eine Tankstelle. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da das Plangebiet dafür angesichts der Lage, Wertigkeit und geringen Größe ungeeignet erscheint.

Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird zudem die Eigenart des Ursprungsbebauungsplanes aufgegriffen.

Da das Plangebiet bereits jetzt stark durch den Verkehrslärm der Nordwalder Straße und der Bahnstrecke belastet ist (s. 9.5 „Immissionsschutz“) gilt es, weitere störende Verkehrs bzw. Lärmbelastungen zu vermeiden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung

entspricht somit dem heutigen Ist-Zustand und korrigiert den ursprünglichen Bebauungsplan der für diesen Teil des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet und ein reines Wohngebiet festgesetzt hat.

Urbanes Gebiet:

Für das im Bebauungsplan festgesetzte „Urbane Gebiet“ werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird vorgenommen, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und um eine möglichst hohe Wohnqualität sicherstellen zu können, ohne dass diese durch den Betrieb der benannten Nutzungen beeinträchtigt wird. Darüber hinaus grenzt das Urbane Gebiet direkt an das Allgemeine Wohngebiet an. Für das Allgemeine Wohngebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstelle gemäß § Abs. 3 Nr. 5 ausgeschlossen, somit ist es folgerichtig diese Nutzung auch im Urbanen Gebiet auszuschließen. Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m Entfernung) zum Plangebiet bereits eine Tankstelle, weshalb kein Bedarf für eine Tankstelle im Plangebiet besteht (s. Allgemeines Wohngebiet)

Weiterhin werden auch die in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist notwendig, da weite Teile des urbanen Gebietes heute und auch durch die zukünftige Planung durch Wohnnutzungen geprägt sein werden. Der Bebauungsplan folgt u.a. dem Ziel der Sicherung und Bereitstellung von innenstadtnahem Wohnraum. Eine Vereinbarkeit der vorhandenen und ggf. geplanten Nutzungen in diesem Gebiet mit Vergnügungsstätten ist nicht gegeben. Zudem widerspricht die unmittelbare Nähe der angrenzenden Wohngebiete einer Vergnügungsstättennutzung.

Zusätzlich zu den genannten ausgeschlossenen Nutzungen, wird der Einzelhandel für das Urbane Gebiet gesteuert, indem gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig sind. Gemäß der Sortimentsliste des „Stadtentwicklungskonzepts Sachlicher Teilplan Einzelhandel, Einzelhandelskonzept – Fortschreibung“ (April 2018) sind folgende Sortimente als zentrenrelevant einzustufen:

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

- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Kinderwagen
- Uhren/Schmuck
- Wohndekorationsartikel

Durch diese Steuerung des Einzelhandels wird der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Greven geschützt und langfristig gesichert.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit dem heutigen Ist-Zustand und erweitert die Nutzbarkeit der Grundstücke gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan der für diesen Teil des Geltungsbereichs ein Mischgebiet festgesetzt hat. Dies betrifft auch die Flurstücke 1335, 1336, 1337 und 1484, um die der Geltungsbereich städtebaulich sinnvoll ergänzt worden ist, sodass diese Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit nicht mehr gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Private Grünfläche:

Im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Nordwalder Straße und Mühlenstraße ist eine „Private Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurden die Eigentümer der entsprechenden Grundstücke hinsichtlich ihrer baulichen Entwicklungsabsichten auf der Grünfläche kontaktiert. Die Eigentümer haben signalisiert das in absehbarer Zeit keine baulichen Entwicklungsabsichten bestehen. Aufgrund der positiven klimatischen Auswirkungen der Grünfläche, des intensiven Baumbestandes auf der Fläche sowie den nicht vorhandenen baulichen Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer, wird die Fläche im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Sollte auf dieser Fläche in Zukunft eine bauliche Entwicklung beabsichtigt sein, könnte der Bebauungsplan entsprechend geändert werden oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem aktuellen Ist-Zustand bzw. der Bauweise. Für das Urbane Gebiet ist hingegen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese berücksichtigt die örtliche Situation der vorhandenen Grenzbebauung. Da dieses Baugebiet über Jahrzehnte entstanden ist, soll der Gebäudebestand durch einen möglichen Grenzanzbau gesichert werden. Dabei gelten jedoch die Eigenschaften der offenen Bauweise. Es ist darüber hinaus zulässig, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude wiedererrichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.

7.2.2. Maximale Gebäudehöhe

Für das Allgemeine Wohngebiet und für das Urbane Gebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die nicht überschritten werden darf. Die Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Da im Plangebiet ein Höhengefälle (von Nord nach Süd) vorliegt, wird eine

differenzierte Höhenfestsetzung vorgenommen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die maximale Gebäude auf 55,09 m ü. NHN festgesetzt, für das Urbane Gebiet wird sie auf 55,29 m ü. NHN festgesetzt. Dabei richtet sich die maximale Gebäudehöhe nach der Bestandssituation im Plangebiet.

Durch diese Festsetzung können im urbanen Gebiet höhere Gebäude als im allgemeinen Wohngebiet errichtet werden. Eine höhere Gebäudehöhe im Urbanen Gebiet entspricht der städtebaulichen Fortsetzung des Rahmenplanes Nordwalder Straße, der östlich des der Bahnstrecke an das Plangebiet anschließt.

Die getroffene Höhenfestsetzung ermöglicht die Sicherung des baulichen Bestands. In Kombination mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (s. Kap. 7.2.3) wird den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, die Wohnfläche ihrer Häuser zu erweitern oder im Falle eines Neubaus eine größere Wohnfläche zu generieren.

7.2.3. Grundflächen- und Geschossflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Herrenkamp“ 4. Änderung und Ergänzung werden im Urbanen Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt, im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Damit orientieren sich sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl an den Obergrenzen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO. Diese Festsetzungen ermöglichen eine maßvolle Nachverdichtung im Plangebiet, insbesondere über die angehobene Geschossflächenzahl in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe (s. Kap. 7.2.2). Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Stadtgebietes und weist kurze Distanzen zum Bahnhof und zur Innenstadt auf. Aufgrund der Lage und der angrenzenden vorhandenen und auch geplanten Gebäudestruktur ist eine angemessene Verdichtung – auch aufgrund der Zielsetzung zur Sicherung und Bereitstellung von innenstadtnahem Wohnraum – städtebaulich gewollt.

Überschreitung der Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des gewachsenen Quartiers befinden sich viele kleinflächige Grundstücke, insbesondere im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes, diese Grundstücke sind teilweise fast maximal bebaut bzw. versiegelt worden. Damit diese bauliche Struktur gesichert werden kann, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl für diese Gebäude zulässig ist.

Eine Überschreitung der o.g. Grundflächenzahl kann bis zum bisher genehmigten Zustand hinaus ausnahmsweise zulassen werden, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Grundflächenzahl bereits bestand.

7.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der bereits vorhandenen Bebauung und sind so gewählt, dass eine maßvolle Nachverdichtung durch bspw. Anbauten möglich ist.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind bis maximal 2 m innerhalb des Plangebietes für untergeordnete Bauteile städtebaulich vertretbar und ausnahmsweise zulässig.

7.2.5. Flächen für Stellplätze, Garagen (Carports) und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr, d.h. die privaten Stellplätze sind sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Urbanen Gebiet grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Da das gesamte Plangebiet über Jahrzehnte gewachsen ist, sind offene Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (Carports) auch teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstanden. Da sehr viele Grundstücke kleinflächig sind, insbesondere im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes und aufgrund der räumlichen Nähe zum Bahnhof ist es auch weiterhin möglich, den ruhenden Verkehr oder Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen bzw. zu errichten. Dabei müssen Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) von ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten, damit eine geordnete städtebauliche Struktur gewährleistet wird. Darüber hinaus wird damit sichergestellt, dass Fahrzeuge welche im Zufahrtsbereich zur Garage geparkt werden, nicht auf den Gehweg ragen können und ein Ausparken aus der Garage nicht unmittelbar in die öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt.

7.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die in der Planzeichnung mit „Leitungsrecht zu belastende Fläche“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Planungsrechtlich sollen damit die vorhandenen Leitungen gesichert werden, um zukünftig die entsprechende Infrastruktur sicherstellen zu können.

7.4. Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW getroffen, um zu gewährleisten, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gesichert wird.

7.4.1. Dachgestaltung

Im Hinblick auf die Dachform und die Dachneigung wird für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet, Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-48° zugelassen. Für die Gebäude im Urbanen Gebiet wird zusätzlich die Dachform Pultdach mit einer Neigung von 0-10° zugelassen. Diese Festsetzungen resultieren aus der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist jeweils die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden, damit ein einheitliches architektonisches und städtebauliches Bild erzeugt wird. Des Weiteren können untergeordnete Gebäude, Nebenanlagen und Gauben von der festgesetzten Dachneigung abweichen. Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Dies gilt gemäß § 14 BauNVO auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Dies wird festgesetzt um zum einen die Anforderungen an einen modernen, ressourceneffizienten und regenerativen Städtebau zu erfüllen und zum anderen, um das Errichten von Gebäuden an den Klimawandel und die Klimafolgen anzupassen.

7.4.2. Fassaden

Damit im Plangebiet ein einheitliches architektonisches und städtebauliches Bild entstehen kann, sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen jeweils das gleiche Material und der gleiche Farbton hinsichtlich der Fassadengestaltung zu wählen.

8. Erschließung und Versorgung

8.1. Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist über die Mühlenstraße, in Nord-Süd-Richtung und über die Nordwalder Straße in West-Ost-Richtung an das bestehende Straßennetz der Stadt Greven vollständig angeschlossen. Zur Erschließung des Plangebietes und der Grundstücke sind keine weiteren Erschließungsflächen notwendig.

Private Erschließung:

Ein Teilbereich des Plangebietes (im ursprünglichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt s. Kap. 1) ist über eine private Erschließung an das Plangebiet angeschlossen und dementsprechend im Bebauungsplan als private Erschließung festgesetzt. Die Dimensionierung dieser festgesetzten privaten Erschließung orientiert sich an Planunterlagen aus den jeweiligen Baugenehmigungen und an den örtlichen Gegebenheiten.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten:

Entlang der Nordwalder Straße (westlich der Mühlenstraße), wird beginnend mit der westlichen Gebäudekante des Gebäudes auf dem Flurstück 1217 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten bis in den Kurvenbereich Mühlenstraße festgesetzt. Entlang der Nordwalder Straße (östlich der Mühlenstraße) wird entlang der Nordwalder Straße und entlang der festgesetzten privaten Grünfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Diese Festsetzung wird getroffen, da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist und somit weitere Einfahrten und Ausfahrten in das Plangebiet bzw. auf die im Plangebiet befindlichen Grundstücke ausgehend von der Nordwalder Straße nicht erforderlich sind. Zudem wird mit dieser Festsetzung die festgesetzte private Grünfläche (s. Kap. 7.1.) geschützt.

8.2. Entwässerung

Es gelten die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Greven in der aktuellen Fassung.

9. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

9.1. Eingriff in Natur und Landschaft/Umweltverträglichkeit/Schutz von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind u.a. die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 m² finden für den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist in dem vorliegenden Fall daher nicht notwendig.

Da das Planverfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist somit die formale Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht ebenfalls nicht notwendig.

9.2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

9.2.1. Bodenschutz

Gemäß der „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen. Die Bodenversiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, müssen keine nennenswerten Infrastrukturmaßnahmen für die weitere Entwicklung des Plangebietes realisiert werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Schonung der Umwelt, durch eine maßvolle Nachverdichtung beabsichtigt, wodurch der Bebauungsplan einen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

9.2.2. Klimaschutz

Mit den Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre ist auch der Aspekt des Klimaschutzes in die Gesetzgebung aufgenommen worden. Demnach sollen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Schonung der Umwelt, durch eine maßvolle Nachverdichtung beabsichtigt, wodurch der Bebauungsplan einen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

9.3. Artenschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch kleinteile Gartenstrukturen geprägt, die Rasenflächen aufweisen und überwiegend durch Hecken voneinander getrennt sind. Die Ausnahme bildet das Grundstück im Mühlenstraße-Nordwalder Straße. Dieses weist eine größere zusammenhängende Grünfläche mit einem intensiven Baumbestand auf. Diese private Grünfläche wird planungsrechtlich gesichert. Zur Sicherung des Baumstandes gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Greven (s. Kap. 9.4). Da das Ziel des Bebauungsplanes eine maßvolle Nachverdichtung, die Anpassung des Ist-Zustandes an das aktuellen Planungsrecht und damit verbundene Sicherung des Bestands ist, ist somit festzuhalten, dass durch die Planung eine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) von planungsrelevanten Tierarten nicht vorbereitet wird. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen. Auf eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde daher verzichtet.

Für das Plangebiet liegen – nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem Fundortkatalog für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) – keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Zeitpunkt von Baumfällungen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu legen. Falls Bäume mit Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Durchmesser ≥ 50 cm) vorhanden sind, ist vor den Fällarbeiten ein Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Falls Gebäude abgerissen werden, ist vor dem Abriss eine Prüfung auf Vorkommen planungsrelevanter Nester von Brutvögeln und Fledermausquartieren erforderlich. Auf die laufende Praxis im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird Bezug genommen. Spätestens 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind alle Bauvorhaben artenschutzrechtlich zu prüfen und aussagekräftige Unterlagen im Genehmigungsverfahren beizubringen.

9.4. Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Greven in der aktuellen Fassung.

9.5. Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe zur stark befahrenen Nordwalder Straße sowie zur Bahntrasse ist für den Bebauungsplan Nr. 11 „Herrenkamp“ 4. Änderung und Ergänzung eine schalltechnische Untersuchung (Büro Wenker&Gesing, Dezember 2023) erstellt worden um sicherstellen zu können, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vorliegen bzw. hergestellt werden können.

Entsprechend wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der nördlich verlaufenden Nordwalder Straße (L 555), der im Plangebiet verlaufenden Mühlenstraße und der östlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke 2931 zu ermitteln, den gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN

18005 gegenüberzustellen und die raus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach Din 4109-1 zu bestimmen.

Ergänzend zur Verkehrslärsituation wurde eine Bewertung des auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms vorgenommen. Dabei waren folgende gewerbliche Nutzungen in den Blick zu nehmen:

- Bäckerei Kiepenkerl (Nordwalder Straße 9)
- Möbelbrücke (Mühlenstraße 7)
- Lagerhalle (Mühlenstraße 15)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen der Bestandsbebauung in Abhängigkeit der Raumnutzung passive Lärmschutzmaßnahmen, beispielsweise in Form von Schallschutzfenstern und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen vorzusehen sind. Weiterhin sind in den Bereichen des Plangebietes, die tagsüber Beurteilungspegel oberhalb von maximal 65 dB (A) ausgesetzt sind, künftig Außenwohnbereiche auszuschließen.

Damit die Eigenart der betreffenden Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet) verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen, sind unter der textlichen Festsetzung 5 entsprechende Festsetzungen getroffen. Die im Gutachten aufgezeigten maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind die Planzeichnung übertragen worden.

9.6. Wasserwirtschaftliche Belange

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Hochwassergefahren- bzw. Risikokarten der Bezirksregierung Münster zeigen für das Plangebiet keine Hochwassergefahr auf.

Somit besteht für das Plangebiet keine Hochwassergefahr, weshalb auf hochwasserbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet wird.

Starkregen

Die im GEONetx der Stadt Greven veröffentlichten Karten zeigen das Gefährdungspotential und das Überflutungsrisiko im kanalisierten Stadtgebiet Grevens. Diese Karten geben den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit Gefährdungen auf dem eigenen Grundstück zu erkennen und daraus Objektschutzmaßnahmen zur Starkregenvorsorge zur ergreifen.

Die Starkregen-Risikokarten der Stadt Greven zeigen für Teile des Plangebietes ein mäßiges Gefährdungspotential. Dies betrifft insbesondere die Mühlenstraße, den rückwärtigen Bereich des Gebäudes Mühlenstraße 8 sowie teilweise die Gartenbereiche der Gebäude Mühlenstraße 5, 6 a-d und 10.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Der

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht die Verpflichtung, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach der o.g. Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und Starkregen, den Erkenntnissen aus vergangenen extrem Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu den Auswirkungen des Klimawandels kann festgestellt werden, dass die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Herrenkamp“ den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz nicht widerspricht.

10. Sonstige Belange

10.1. Denkmalpflege und Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler bekannt.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich das Denkmal Wohnhaus Hanseller Straße 5.

Aufgrund der Zielsetzung dieser Bebauungsplanaufstellung (behutsame Nachverdichtung und Sicherung des baulichen Bestands) sind keine Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten.

Zur präventiven Sicherung möglicher denkmalrechtlich relevanter Bodenfunde enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

10.2. Grundstücksbelange

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Herrenkamp“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

11. Gutachten

Folgende Gutachten/umweltrelevante Informationen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes vor:

- Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Herrenkamp“ der Stadt Greven, vom 08.12.2023, Büro Wenker & Gesing

Schallgutachten

Greven, den 18.12.2023

Stadt Greven,
Der Bürgermeister
I.A.