Stadt Greven **VORLAGE**

Der Bürgermeister

[X] öffentlich

[ ] nicht öffentlich

	Vorlagen Nr.
Fassung vom:	**01.03.2023 08:43**	**301/2022**

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	08.12.2022		J	0	0	0	
Rat	14.12.2022		A	0	0	0	
Rat	01.03.2023						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 11.14 "Mühlenstraße - südlicher Teil"
hier:
I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
II. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB
III. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

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

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB
Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen sind.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen sind.

II: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB
Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben worden sind.

1. Stellungnahme der Stadtwerke Greven vom 06.10.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„vielen Dank für ihr Schreiben vom 29. September 2022 mit dem Sie uns über die beabsichtigten Planungen in vorbenannter Angelegenheit unterrichten. Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o.a. vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung vor. Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus. Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden. Wir werden die Prüfung der gewünschten Anschlusssituation auf Basis der gesetzlichen Vorschriften und im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit durchführen. Dazu gehören insbesondere die Vorschriften der §§ 17, 18 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) für den Strom- und Gasanschluss und die Vorgaben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWAsserV).“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die Ausführungen zu Versorgungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen.

2. Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 24.10.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt angrenzend zur DB Grundstücksgrenze. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. Der Gleise und Oberleitungen und – anlagen, ist stets zu gewährleisten. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Köperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsch Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Es Sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichung der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird. Die aus dem Bebauungsplan heraus resultierenden Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u> Die Ausführungen zu Eisenbahn-bezogenen Sachverhalten werden zur Kenntnis genommen.

von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 10 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB AG, DB Immobilien (Email: db.immobilien.kabelanfragen@detuschbahn.com) zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Ein wiederrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist innerhalb des Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitungen bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB Konzernrichtlinie 997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten	

Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckung und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir wiesen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitungen hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes das Einhalte von Sicherheitsabständen zwingen vorgeschrieben. Hierzu heißt es Seitens der DB Netz AG: In unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze befinden sich Querfelder der Oberleitungsanlage. Hier sind die Abstände zu den spannungsführenden Teilen aber auch speziell zu den Querfeldmasten einzuhalten. Der Mast 185-3 oder 185-1 liegt nahe den geplanten PKW-Stellflächen. Sollten hier Tiefbauarbeiten nötig sein ist das entsprechende Regelwerk anzuwenden bzw. Abstände einzuhalten. Sollten neue Zaunanlagen erstellt werden, so müssen diese (Wenn Sie im Rissbereich der OL Anlage liegen) bahngeerdet werden. <u>Grundsätzlich heißt es bei Oberleitungen/Oberleitungsanlagen:</u> Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitungen ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen	

aufgestellt werden. Die Standfestigkeit, der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bauantrages angrenzenden Oberleitungsmasten, darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmasten freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen/Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten. <u>Im Gleisbereich:</u> Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleichsachse immer freizuhalten. Bei Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z.B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherabstand der DS 800.001 Anlage 11 zu entnehmen. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die veröffentlichen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherungen DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118. 132.0123 und 825 zu beachten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann binden zu beachten sind. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Grenzbereich im Geltungsbereich müssen uns erneut zur Stel-	

lungnahme vorgelegt werden, da hier dringender Klärungsbedarf bei der Umsetzung der Baumaßnahme besteht. Die DB Netz AG sollte bei der weiteren Bauplanung mit eingebunden werden. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Laut Begründung soll die Eimündung zum Tunnel (Gleisunterführung) an der Straße „Mühlenstraße" auf eine Breite von 9,0 m verbreitert werden. Die Fläche wird gemäß Text der Begründung vom Vorhabenträger an die Stadt Greven abgetreten; sie ist jedoch nicht Gegenstand des hier relevanten Vorhaben- und Erschließungsplans. Wir möchten jedoch jetzt schon darauf hinweisen, dass hierzu Rücksprachen mit den Anlagenverantwortlichen der DB Netz AG gehalten werden muss. Ansprechpartner bei der DB Netz AG ist: DB Netz AG, Abschnittsmanager, Investitionsplanung und Segmentsteuerung, Bahnhofstraße 1-5, 48143 Münster, Herr Andreas Schlickmann, Tel: 0251 691 4418, E-Mail: Andreas. Schlickmann@deutschebahn.com. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und aus an dem weiteren Verfahren zu beteiligen."	
Beschlussvorschlag Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen. Der Vorhabenträger wird über seine Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der Realisierung informiert.	
3. Stellungnahme der Vodafone vom 31.10.2022	
Stellungnahme	**Abwägung**
„Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.09.2022. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u> Die Ausführungen zu Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis ge-

unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Antrag an TDRBW.Dortmund@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls daraufhin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. **Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.** **Bitte beachten Sie:** Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. Anlagen: Lageplan (-pläne)“	nommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht auf Grundstücken der DB AG.

Lageplan: 	

Beschlussvorschlag

Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen. Der Vorhabenträger wird über seine Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der Realisierung informiert.

4. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen vom 02.11.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Schreiben vom 29.09.2022 übersandt wurde, nehmen wir folgt Stellung.	
Vor dem Hintergrund es Bedarfs an Wohnraum können wir die Planungsabsicht zur Entwicklung von Wohnbauflächen nachvollziehen. Im Flächennutzungsplan sind allerdings ak-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bereits befolgt.

tuelle große Anteile des Planareals als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Zukünftig wird die Fläche nicht mehr für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen. Daher regen wir an, gewerbliche Flächen an andere Stelle auszuweisen, um auch perspektivisch Flächenbedarfe der Wirtschaft bedienen zu können. Darüber hinaus darf es durch die heranrückende Wohnbebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen kommen.“	Einer Wohnnutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes wird vor einer Reaktivierung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung angesichts der Nähe zum Stadtzentrum sowie zum Bahnhof der Vorzug gegeben. Insbesondere die Bahnhofsnähe ist für die geplante Mehrfamilienhausbebauung von besonderer Attraktivität. Eine heranrückende Wohnbebauung (im klassischen Sinne) kann angesichts der im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen nicht gesehen werden. Weitergehende Einschränkungen für die Gewerbegebiete sind nicht erkennbar. Der Anregung zur Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen wird u.a. durch laufende Bauleitplanungen entsprochen beispielsweise durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“. Anlass für den Bebauungsplan ist der stetige, hohe Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Grevens. Die sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindliche Fläche wird bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im Regionalplan Münster als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Mit dem Bauleitplanverfahren wird nun die Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3.6 ha. Weiterhin hat die Stadt Greven das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept im Jahr 2021 fortgeschrieben. In diesem Konzept sind die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen, die Gewerbe- und Industrieflächensituation sowie die Nachfrageentwicklung eingehend untersucht worden. Zudem erarbeitet die Stadt Greven derzeit das räumliche Stadtentwicklungskonzept (rSTEK), in

	dem die Gesamtstadt inklusive aller Ortsteile hinsichtlich wohnbaulicher sowie gewerblicher Siedlungsflächenentwicklungsmöglichkeiten untersucht wird. Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird u.a. gewerbliche Potenzialflächen identifizieren, bewerten und vorhandene Reserveflächen im Stadtgebiet betrachten.

Beschlussvorschlag

Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen.

5. Stellungahme des Kreises Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) vom 04.11.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„zum vorliegenden Bauleitplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung: Naturschutz und Landschaftspflege Artenschutzrechtliche Belange Durch den Fachgutachter wurde festgestellt, dass die streng geschützte Zauneidechse entlang der Bahnlinie direkt angrenzend an das Plangebiet vorkommen kann. Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen durch Einwanderung der Zauneidechsen in das Baufeld und durch Nutzung von dort neu entstehenden attraktiven Strukturen (z. B. Sandhaufen) ist es daher erforderlich, vor Beginn der Aktivitätsperiode der Zauneidechsen (bis spätestens 01.03.2023) einen Reptilienschutzzaun mit Überkletterschutz zwischen Bahngelände und Plangebiet fachgerecht zu errichten. Der Zaun muss ca. 50 cm hoch sein und die Folie ca. 15 cm in das Erdreich eingegraben werden, um ein Überklettern oder Unterwandern zu verhindern. Zudem ist sicher zu stellen, dass die Vegetation entlang des Reptilienschutzzauns nicht so hoch aufwächst, so dass Zauneidechsen mit ihrer Hilfe den Zaun überklettern könnten. Der Zaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten. Er	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt</u> Zu Naturschutz und Landschaftspflege: Die vorgeschlagene Maßnahme ist aus Gründen des vorbeugenden Artenschutzes erforderlich. Die Begründung wird um die Anforderungen zu Maßnahmen des vorbeugenden Artenschutzes entsprechend der Stellungnahme des Kreises Steinfurt ergänzt. Gleichzeitig wird der Sachverhalt als Hinweis Nr. 6 in die Planzeichnung mit aufgenommen.

ist regelmäßig (in einem 14-tägigen Rhythmus) auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Beschädigungen unverzüglich in Stand zu setzen. Der Zaun selbst ist aufgrund seiner Lage am unmittelbaren Baufeld durch geeignete Maßnahmen (z. B. Pflöcke, große Steine, Baustellenzaun) vor Überfahren mit Baumaschinen zu schützen. Bodenschutz, Abfallwirtschaft Im Jahr 1944 ist auf Luftbildern eine Gleisanlage erkennbar, die von Nordosten nach Südwesten über den Planbereich an der Mühlenstraße verläuft. Seitlich der Gleisanlage befanden sich zu diesem Zeitpunkt vermutlich Lagerflächen. Weitere Informationen zur Nutzung aus diesem Zeitraum liegen nicht vor. Der Planbereich wird mindestens seit 1963 nachweislich in weiten Teilen gewerblich genutzt. Zunächst befand sich auf dem Grundstück die Firma Wilker Landmaschinen und Zubehör. Die Firma verfügte laut Bauakten über einen Gleisanschluss, eine Werkstatt, eine Waschhalle und zwei in einem Kellerraum aufgestellte oberirdische Behälter zur Lagerung von Heizöl. Weitere altlastenrelevante Nutzungsbereiche aus diesem Betriebszeitraum sind nicht bekannt. Ab 1983 befanden sich unterschiedlichste Betriebe bzw. Nutzungen wie Fitnessstudio, Großbäckerei (abgebrannt), Bücherhandel, Kleiderhandel, Bauhof etc. auf dem Gelände. Im Vorfeld der geplanten Umnutzung wurden vom Büro GEOlogik aus Münster geotechnische Untersuchungen durchgeführt. Der Großteil der Flächen ist versiegelt. Unterhalb der Versiegelung bzw. lokal auch Oberboden wurden Auffüllungen aus Schotter, Splitt oder Füllsanden mit geringen Fremdbestandteilen wie Beton-, Ziegel- und Gesteinsbruch in Tiefen bis max. 0,9 Meter angetroffen. An den 15 Untersuchungspunkten zeigten sich laut Schichtenprofilen keine nennenswerten Auffälligkeiten. Das Grundwasser wurden in den bis zu 7 Meter tiefen Bohrungen nicht angetroffen. Aufgrund der geringmächtigen Auffüllungen ohne orga-	Zu Bodenschutz, Abfallwirtschaft: Die Information zur Nutzungshistorie und potenziellen Belastungen sowie zum Erfordernis einer Abstimmung im Zusammenhang mit Abbruchmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

noleptische Auffälligkeiten kann trotz der langjährigen gewerblichen Nutzung mit zum Teil altlastenrelevanten Verdachtspunkten auf altlastentechnische Voruntersuchungen verzichtet werden. Die im Vorfeld der Umnutzung zu Wohnbauzwecken erforderlichen Rückbaumaßnahmen (Abbruch der gewerblichen Gebäude und Aufnahme der Versiegelungen) sind zwingend vorab mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.“	

Beschlussvorschlag

Die Begründung wird um die Anforderungen zu Maßnahmen des vorbeugenden Artenschutzes ergänzt. Der Hinweis Nr. 6 in der Planzeichnung wird um denselben Sachverhalt ergänzt. Ein weitergehendes Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird jedoch nicht gesehen. Der Vorhabenträger wird über seine Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der Realisierung informiert.

6. Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 04.11.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„Sehr geehrte Damen und Herren, durch die vorgenannte Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer ca. 7921 m² großen Wohngebietsfläche in Greven geschaffen werden. Das ausgewiesene Plangebiet liegt südlich der Landesstraße 55 und weist dabei einen Abstand von ca. 375 m bis 500 m zur Landesstraße auf. Gemäß dem Bebauungsplan erfolgt die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen über das vorhandene kommunale Straßennetz sowie über die bestehende Anbindung an die „Nordwalder Straße“. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, kann das zusätzlich Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden. Vor dem Hintergrund der in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten Lärmbetroffenheit, wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßen-	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u> Die Ausführungen zu verkehrlichen und schalltechnischen Sachverhalten werden zur Kenntnis genommen.

baulastträger der Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wird. Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom Landesbetrieb Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorgetragen.“	

Beschlussvorschlag

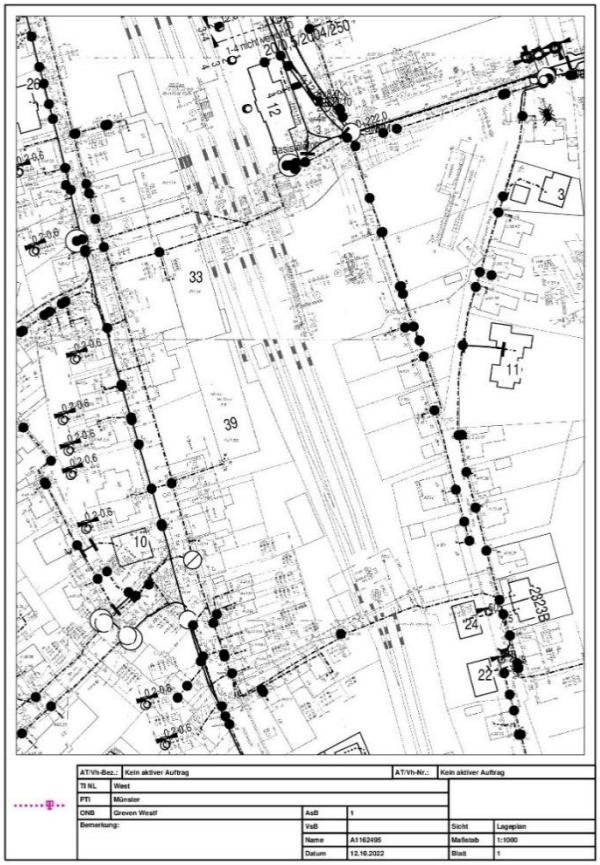
Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen. Der Vorhabenträger wird über seine Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der Realisierung informiert.

7. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 16.11.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr.11.14 "Mühlenstraße - südlicher Teil" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die Ausführungen zu Telekommunikationsanlagen/Telekommunikationsleitungen werden zur Kenntnis genommen

ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de“	

Lageplan



Beschlussvorschlag

Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 11.14 „Mühlenstraße – südlicher Teil" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausschuss für Stadtentwicklung, 08.12.2022

Beschlussvorschlag:

I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen sind.

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

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen sind.

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

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben worden sind.

1. Stellungnahme der Stadtwerke Greven vom 06.10.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„vielen Dank für ihr Schreiben vom 29. September 2022 mit dem Sie uns über die beabsichtigten Planungen in vorbenannter Angelegenheit unterrichten. Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o.a. vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung vor. Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus. Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden. Wir werden die Prüfung der gewünschten Anschlusssituation auf Basis der gesetzlichen Vorschriften und im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit durchführen. Dazu gehören insbesondere die Vorschriften der §§ 17, 18 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) für den Strom- und Gasanschluss und die Vorgaben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWAsserV)."	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die Ausführungen zu Versorgungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen.	
2. Stellungnahme der DB AG – DB Immobilien vom 24.10.2022	
Stellungnahme	**Abwägung**
„die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt angrenzend zur DB Grundstücksgrenze. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. Der Gleise und Oberleitungen und – anlagen, ist stets zu gewährleisten. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Köperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsch Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Es Sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzu-	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u> Die Ausführungen zu Eisenbahn-bezogenen Sachverhalten werden zur Kenntnis genommen.

halten. Für Abweichung der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird. Die aus dem Bebauungsplan heraus resultierenden Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 10 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB AG, DB Immobilien (Email: db.immobilien.kabelanfragen@detuschbahn.com) zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Ein wiederrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist innerhalb des Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitungen bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB Konzernrichtlinie	

997.0204 mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckung und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir wiesen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitungen hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes das Einhalte von Sicherheitsabständen zwingen vorgeschrieben. Hierzu heißt es Seitens der DB Netz AG: In unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze befinden sich Querfelder der Oberleitungsanlage. Hier sind die Abstände zu den spannungsführenden Teilen aber auch speziell zu den Querfeldmasten einzuhalten. Der Mast 185-3 oder 185-1 liegt nahe den geplanten PKW-Stellflächen. Sollten hier Tiefbauarbeiten nötig sein ist das entsprechende Regelwerk anzuwenden bzw. Abstände einzuhalten. Sollten neue Zaunanlagen erstellt werden, so müssen diese (Wenn Sie im Rissbereich der OL Anlage liegen) bahngeerdet werden. <u>Grundsätzlich heißt es bei Oberleitungen/Oberleitungsanlagen:</u> Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitungen ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne,	

Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Die Standfestigkeit, der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bauantrages angrenzenden Oberleitungsmasten, darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmasten freigehalten werden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen/Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten. <u>Im Gleisbereich:</u> Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleichsachse immer freizuhalten. Bei Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z.B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherabstand der DS 800.001 Anlage 11 zu entnehmen. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die veröffentlichen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherungen DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118. 132.0123 und 825 zu beachten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen	

und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann binden zu beachten sind. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Grenzbereich im Geltungsbereich müssen uns erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden, da hier dringender Klärungsbedarf bei der Umsetzung der Baumaßnahme besteht. Die DB Netz AG sollte bei der weiteren Bauplanung mit eingebunden werden. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Laut Begründung soll die Eimündung zum Tunnel (Gleisunterführung) an der Straße „Mühlenstraße" auf eine Breite von 9,0 m verbreitert werden. Die Fläche wird gemäß Text der Begründung vom Vorhabenträger an die Stadt Greven abgetreten; sie ist jedoch nicht Gegenstand des hier relevanten Vorhaben- und Erschließungsplans. Wir möchten jedoch jetzt schon darauf hinweisen, dass hierzu Rücksprachen mit den Anlagenverantwortlichen der DB Netz AG gehalten werden muss. Ansprechpartner bei der DB Netz AG ist: DB Netz AG, Abschnittsmanager, Investitionsplanung und Segmentsteuerung, Bahnhofstraße 1-5, 48143 Münster, Herr Andreas Schlickmann, Tel: 0251 691 4418, E-Mail: Andreas. Schlickmann@deutschebahn.com. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und aus an dem weiteren Verfahren zu beteiligen."	

Beschlussvorschlag
Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen. Der Vorhabenträger wird über seine Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der Realisierung informiert.

3. Stellungnahme der Vodafone vom 31.10.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„Sehr geehrte Damen und Herren,	

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.09.2022. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Antrag an TDRBW.Dortmund@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls daraufhin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. **Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.** **Bitte beachten Sie:** Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. Anlagen: Lageplan (-pläne)“	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u> Die Ausführungen zu Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht auf Grundstücken der DB AG.

Lageplan:

Beschlussvorschlag

Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen. Der Vorhabenträger wird über seine Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der Realisierung informiert.

4. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen vom 02.11.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Schreiben vom 29.09.2022 übersandt wurde, nehmen wir folgt Stellung.	
Vor dem Hintergrund es Bedarfs an Wohnraum können wir die Planungsabsicht zur Entwicklung von Wohnbauflächen nachvollziehen. Im Flächennutzungsplan sind allerdings ak-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bereits befolgt.

tuelle große Anteile des Planareals als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Zukünftig wird die Fläche nicht mehr für gewerblich-industrielle Nutzungen zur Verfügung stehen. Daher regen wir an, gewerbliche Flächen an andere Stelle auszuweisen, um auch perspektivisch Flächenbedarfe der Wirtschaft bedienen zu können. Darüber hinaus darf es durch die heranrückende Wohnbebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen kommen.“	Einer Wohnnutzung an dieser Stelle des Stadtgebietes wird vor einer Reaktivierung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung angesichts der Nähe zum Stadtzentrum sowie zum Bahnhof der Vorzug gegeben. Insbesondere die Bahnhofsnähe ist für die geplante Mehrfamilienhausbebauung von besonderer Attraktivität. Eine heranrückende Wohnbebauung (im klassischen Sinne) kann angesichts der im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen nicht gesehen werden. Weitergehende Einschränkungen für die Gewerbegebiete sind nicht erkennbar. Der Anregung zur Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen wird u.a. durch laufende Bauleitplanungen entsprochen beispielsweise durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“. Anlass für den Bebauungsplan ist der stetige, hohe Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Grevens. Die sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindliche Fläche wird bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und im Regionalplan Münster als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Mit dem Bauleitplanverfahren wird nun die Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3.6 ha. Weiterhin hat die Stadt Greven das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept im Jahr 2021 fortgeschrieben. In diesem Konzept sind die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen, die Gewerbe- und Industrieflächensituation sowie die Nachfrageentwicklung eingehend untersucht worden. Zudem erarbeitet die Stadt Greven derzeit das räumliche Stadtentwicklungskonzept (rSTEK), in

	dem die Gesamtstadt inklusive aller Ortsteile hinsichtlich wohnbaulicher sowie gewerblicher Siedlungsflächenentwicklungsmöglichkeiten untersucht wird. Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird u.a. gewerbliche Potenzialflächen identifizieren, bewerten und vorhandene Reserveflächen im Stadtgebiet betrachten.

Beschlussvorschlag

Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen.

5. Stellungahme des Kreises Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) vom 04.11.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„zum vorliegenden Bauleitplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung: Naturschutz und Landschaftspflege Artenschutzrechtliche Belange Durch den Fachgutachter wurde festgestellt, dass die streng geschützte Zauneidechse entlang der Bahnlinie direkt angrenzend an das Plangebiet vorkommen kann. Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen durch Einwanderung der Zauneidechsen in das Baufeld und durch Nutzung von dort neu entstehenden attraktiven Strukturen (z. B. Sandhaufen) ist es daher erforderlich, vor Beginn der Aktivitätsperiode der Zauneidechsen (bis spätestens 01.03.2023) einen Reptilienschutzzaun mit Überkletterschutz zwischen Bahngelände und Plangebiet fachgerecht zu errichten. Der Zaun muss ca. 50 cm hoch sein und die Folie ca. 15 cm in das Erdreich eingegraben werden, um ein Überklettern oder Unterwandern zu verhindern. Zudem ist sicher zu stellen, dass die Vegetation entlang des Reptilienschutzzauns nicht so hoch aufwächst, so dass Zauneidechsen mit ihrer Hilfe den Zaun überklettern könnten. Der Zaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten. Er	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt</u> Zu Naturschutz und Landschaftspflege: Die vorgeschlagene Maßnahme ist aus Gründen des vorbeugenden Artenschutzes erforderlich. Die Begründung wird um die Anforderungen zu Maßnahmen des vorbeugenden Artenschutzes entsprechend der Stellungnahme des Kreises Steinfurt ergänzt. Gleichzeitig wird der Sachverhalt als Hinweis Nr. 6 in die Planzeichnung mit aufgenommen.

ist regelmäßig (in einem 14-tägigen Rhythmus) auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Beschädigungen unverzüglich in Stand zu setzen. Der Zaun selbst ist aufgrund seiner Lage am unmittelbaren Baufeld durch geeignete Maßnahmen (z. B. Pflöcke, große Steine, Baustellenzaun) vor Überfahren mit Baumaschinen zu schützen.	
Bodenschutz, Abfallwirtschaft	
Im Jahr 1944 ist auf Luftbildern eine Gleisanlage erkennbar, die von Nordosten nach Südwesten über den Planbereich an der Mühlenstraße verläuft. Seitlich der Gleisanlage befanden sich zu diesem Zeitpunkt vermutlich Lagerflächen. Weitere Informationen zur Nutzung aus diesem Zeitraum liegen nicht vor.	Zu Bodenschutz, Abfallwirtschaft: Die Information zur Nutzungshistorie und potenziellen Belastungen sowie zum Erfordernis einer Abstimmung im Zusammenhang mit Abbruchmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.
Der Planbereich wird mindestens seit 1963 nachweislich in weiten Teilen gewerblich genutzt. Zunächst befand sich auf dem Grundstück die Firma Wilker Landmaschinen und Zubehör. Die Firma verfügte laut Bauakten über einen Gleisanschluss, eine Werkstatt, eine Waschhalle und zwei in einem Kellerraum aufgestellte oberirdische Behälter zur Lagerung von Heizöl. Weitere altlastenrelevante Nutzungsbereiche aus diesem Betriebszeitraum sind nicht bekannt. Ab 1983 befanden sich unterschiedlichste Betriebe bzw. Nutzungen wie Fitnessstudio, Großbäckerei (abgebrannt), Bücherhandel, Kleiderhandel, Bauhof etc. auf dem Gelände.	
Im Vorfeld der geplanten Umnutzung wurden vom Büro GEOlogik aus Münster geotechnische Untersuchungen durchgeführt. Der Großteil der Flächen ist versiegelt. Unterhalb der Versiegelung bzw. lokal auch Oberboden wurden Auffüllungen aus Schotter, Splitt oder Füllsanden mit geringen Fremdbestandteilen wie Beton-, Ziegel- und Gesteinsbruch in Tiefen bis max. 0,9 Meter angetroffen. An den 15 Untersuchungspunkten zeigten sich laut Schichtenprofilen keine nennenswerten Auffälligkeiten. Das Grundwasser wurden in den bis zu 7 Meter tiefen Bohrungen nicht angetroffen.	
Aufgrund der geringmächtigen Auffüllungen ohne orga-	

noleptische Auffälligkeiten kann trotz der langjährigen gewerblichen Nutzung mit zum Teil altlastenrelevanten Verdachtspunkten auf altlastentechnische Voruntersuchungen verzichtet werden. Die im Vorfeld der Umnutzung zu Wohnbauzwecken erforderlichen Rückbaumaßnahmen (Abbruch der gewerblichen Gebäude und Aufnahme der Versiegelungen) sind zwingend vorab mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.“	

Beschlussvorschlag

Die Begründung wird um die Anforderungen zu Maßnahmen des vorbeugenden Artenschutzes ergänzt. Der Hinweis Nr. 6 in der Planzeichnung wird um denselben Sachverhalt ergänzt. Ein weitergehendes Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird jedoch nicht gesehen. Der Vorhabenträger wird über seine Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der Realisierung informiert.

6. Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 04.11.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„Sehr geehrte Damen und Herren, durch die vorgenannte Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer ca. 7921 m² großen Wohngebietsfläche in Greven geschaffen werden. Das ausgewiesene Plangebiet liegt südlich der Landesstraße 55 und weist dabei einen Abstand von ca. 375 m bis 500 m zur Landesstraße auf. Gemäß dem Bebauungsplan erfolgt die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen über das vorhandene kommunale Straßennetz sowie über die bestehende Anbindung an die „Nordwalder Straße“. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, kann das zusätzlich Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden. Vor dem Hintergrund der in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten Lärmbetroffenheit, wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßen-	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u> Die Ausführungen zu verkehrlichen und schalltechnischen Sachverhalten werden zur Kenntnis genommen.

baulastträger der Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wird. Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom Landesbetrieb Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland – nicht vorgetragen.“	

Beschlussvorschlag

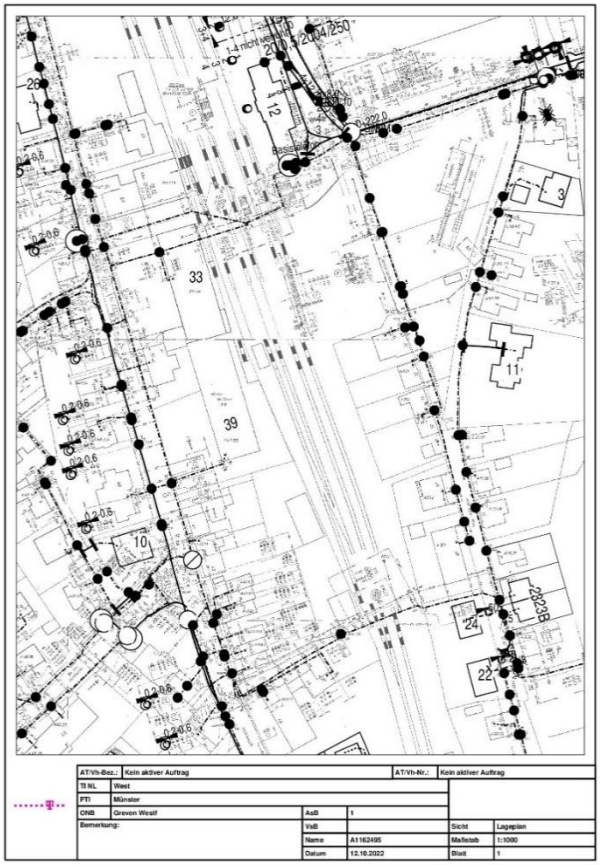
Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen. Der Vorhabenträger wird über seine Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der Realisierung informiert.

7. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 16.11.2022

Stellungnahme	**Abwägung**
„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr.11.14 "Mühlenstraße - südlicher Teil" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Die Ausführungen zu Telekommunikationsanlagen/Telekommunikationsleitungen werden zur Kenntnis genommen

ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de“	

Lageplan



Beschlussvorschlag

Ein Erfordernis zur Änderung der Planunterlagen wird nicht gesehen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 11.14 „Mühlenstraße – südlicher Teil" wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltungen

Rat, 14.12.2022

Beschlussvorschlag:

32 VORLAGE
301/2022

Beratungsergebnis: Abgesetzt

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11.14 „Mühlenstraße – südlicher Teil" beschlossen.

Inhalt der Planung:
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt 52 Wohneinheiten auf einer ca. 7.921 m^2 großen Fläche, die bisher als Gewerbefläche genutzt wird, zu errichten. Durch die Schaffung der Wohneinheiten wird der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Greven nachgekommen. Darüber hinaus werden 35% der Wohneinheiten gemäß dem Ratsbeschluss vom 19.12.2019 als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert. Dadurch wird der Notwendigkeit nach bezahlbarem Wohnraum in Greven Rechnung getragen.

Der Vorhabenträger beschreibt das Bauvorhaben wie folgt:

„Im vorliegenden Bauvorhaben soll auf der Fläche des Grundstückes Mühlenstraße 29-39 eine Mehrfamilienhauswohnanlage entstehen.
Das Areal befindet sich im Bereich des Bahnhofes Greven zwischen der Mühlenstraße als westlichen-, sowie der Gleisanlage als östlichen Abschluss des Grundstücks. Im Norden wir das Grundstück begrenzt durch den Zugang zum Tunnel von der Mühlenstraße zum Bahnhof.
Über die Schaffung von Wohnraum hinaus bietet das Konzept die qualitative Verbesserung des Tunnelzuganges von der Mühlenstraße zum Bahnhof durch eine Aufweitung der Zuwegung von 4,50m auf 9,00m an der Mühlen-straße zu Lasten des überplanten Grundstückes.
Eine weitere Intention des Konzeptes liegt in der Verbesserung des städtebaulichen Schallschutzes aus den Emissionen der Gleisanlage. Ein Gebäudezug in „offener Bauweise" entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird bewusst erhöht und verhindert zu großen Teilen den Einfall von Schall in die eigene Wohnanlage, sowie der nachbarlichen Wohnbebauung an der Mühlenstraße.
Der zu erwartende Verkehr aus dem Projekt selbst wird von der Innenstadt Grevens auskommend direkt auf das Grundstück, von dort in den rückwärtigen Bereich an der Gleisanlage entlang in Parkbuchten unter die aufgeständerten rückwärtigen Häuser geführt. Diese aufgeständerte Konstruktion bietet nicht nur den Raum für den ruhenden Verkehr, er schafft auch notwendige Höhe als Basis für die aufstehenden Häuser, die als wirksame Barriere gegen Geräusche aus dem Bahnverkehr dienen.
Überdies wird diese Höhenentwicklung genutzt, um von der Mühlenstraße ansteigend eine charakteristische Tektonik in die Gesamtarchitektur zu integrieren, welche die Wohnanlage mit ihrem Innenhof und seiner flankierenden Bebauung zu einem erlebbaren Gesamtensemble macht.
Die 3-geschossige (II+S) Gebäudereihe orientiert sich in ihrer Kubatur an der Kleinteiligkeit aus seiner bestehenden Umgebung, bildet in ihrer formalen Sprach den Übergang zu den aus dem Bestreben der Schallreduzierung heraus gewollt massiv ausgebildeten rückwärtigen 3-geschossigen (II+S) Randbebauung an der Gleisanlage.
Die geplante Bebauung stabilisiert in ihrer wiedererkennbaren Architektur und klaren Struktur die heterogene Gebäudekonstellation aus ihrer Umgebung. Sie fügt sich in ihrer Masse, Höhe als auch Körnigkeit und Nutzung in die Charakteristik des Umfeldes ein."

Das Bauleitplanverfahren – Beschlüsse und Verfahrensschritte:

1.) Erste Beratung im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven	22.04.2021
2.) Zweite Beratung im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven	10.06.2021
3.) Aufstellungsbeschluss gem. § 12 BauGB (Vorlage 85/2020 2. Ergänzung)	01.07.2021
4.) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	08.07.2021-30.07.2021
5.) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	29.09.2022 – 06.11.2022
6.) Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	29.09.2022 – 06.11.2022
7.) Satzungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung	gepl. 08.12.2022
8.) Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Greven	gepl. 14.12.2022

Das Bauleitplanverfahren im Detail:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 (Vorlage 85/2020 2. Ergänzung) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.14 „Mühlenstraße – südlicher Teil" beschlossen, sowie die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 20/2021 am 08.07.2021. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13 a Abs. 3 BauGB informiert. Bis zum 30.07.2022 wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während der Dienststunden im Rathaus zu informieren und sich zur Planung zu äußern. Im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Rathaus aufgrund der Coronavirus-Pandemie nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich ist. Termine konnten mit dem Fachdienst Stadtplanung per Mail (anregungen@stadt-greven.de) oder telefonisch (02571/920-599) vereinbart werden. Eine persönliche Einsichtnahme wurde in jedem Fall ermöglicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.09.2022 durch Übermittelung der Planunterlagen unter Einsatz elektronischer Hilfsmittel. In diesem Schreiben wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, eine ihren Aufgabenbereich betreffende Stellungnahme bis zum 06.11.2022 abzugeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang sind im Rahmen der Beteiligung sieben Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden. Diese Stellungnahmen sind unter II. wörtlich wiedergegeben und seitens der Verwaltung mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 21/2022 am 21.09.2022 ortsüblich bekannt gegeben und fand in der Zeit vom 29.09.2022 bis einschließlich 06.11.2022 statt. Die Unterlagen lagen in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Greven, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausstraße 6, 48268 Greven, während der Dienststunden (Montag – Freitag: 08:30 – 12:30 Uhr, Donnerstag 14:00 – 18:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen konnten während dieser Zeit auch auf der Homepage der Stadt Greven unter https://www.o-sp.de/greven/ sowie unter www.bauleitplanung.nrw eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Die Stellungnahmen konnten auch per Mail an anregungen@stadt-greven.de übermittelt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan trägt der Vorhabenträger. Die Kosten für die Begleitung des Bauleitverfahren betragen bei Verfahren nach § 12 BauGB pauschal 7.500 Euro und sind im Rahmen einer Kostenerstattungsvereinbarung erhoben worden.

Änderungen:

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

--

Produkt:

Produktnummer:	09 511 20
Produktbezeichnung:	Bauleitplanung

Zuständiger Fachbereich in der Verwaltung:

Fachbereich:	4 - Stadtentwicklung

Berichterstattung:

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

Zur Kenntnisnahme an den

Beirat für Menschen mit Behinderung:	Ja
Beirat für Senioren:	Ja

Anlage/n:

1.) Übersichtsplan
2.) Vorhabenbezogener Bebauungsplan
3.) Vorhaben und Erschließungsplan
4) Begründung
5.) Ausschnitte vorhabenbezogener Bebauungsplan
6.) Immissionsschutzgutachten
7.) Artenschutzprüfung