

Gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NWA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 / SGV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV NRW S. 514), der §§ 2, 3, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) beschließt der Rat der Stadt Greven in seiner Sitzung am 07.10.2009 folgende Satzung:

§ 1 – Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Greven, Flur 110, Flurstücke 1226 und 1227. Der Geltungsbereich ist darüber hinaus in dem beiliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1:2000 grafisch dargestellt.

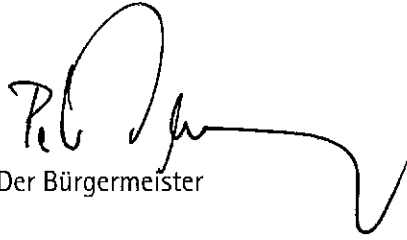
§ 2 – Festsetzungen

Die für diese Grundstücksflächen festgesetzte Bauweise „Nur Hausgruppen zulässig“, wird gestrichen. Die bisher vorgesehene Bebauung mit Reihenhäusern wird damit aufgegeben. Die Streichung ermöglicht die nunmehr vorgesehene Bebauung zweier nebeneinanderliegender Baukörper mit einer mittigen Tiefgaragenzufahrt.

§ 3 – Inkrafttreten

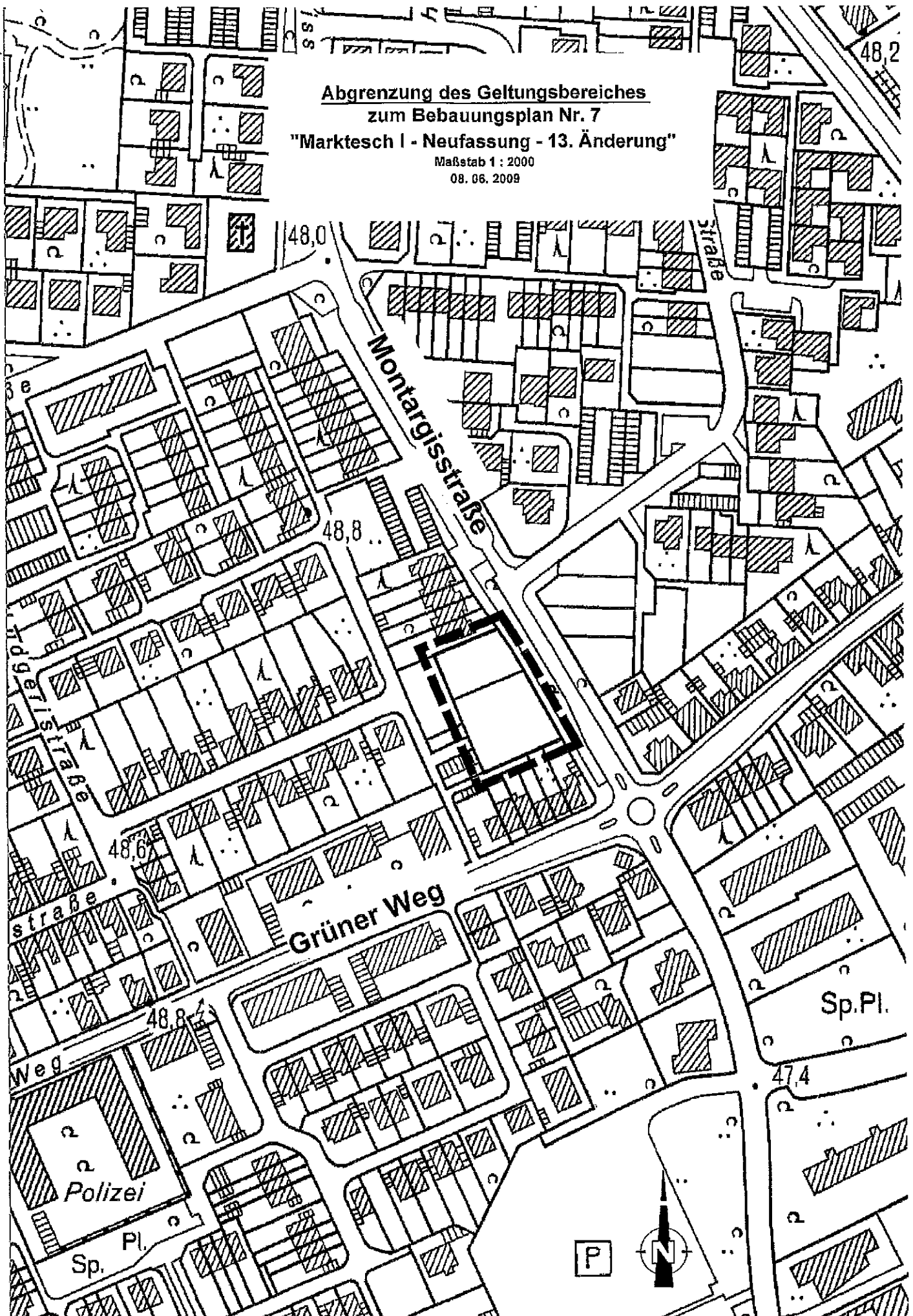
Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Greven ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Greven, Nr.19/2009, Erscheinungstag: 08.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Greven, den.08.10.2009


Der Bürgermeister

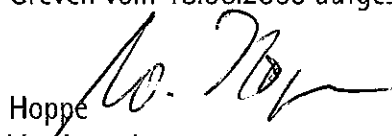
**Abgrenzung des Geltungsbereiches
zum Bebauungsplan Nr. 7
"Marktesch I - Neufassung - 13. Änderung"**

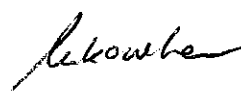
Maßstab 1 : 2000
08. 06. 2009



Verfahrensvermerke

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), mit den Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB, durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven vom 18.06.2009 aufgestellt worden.

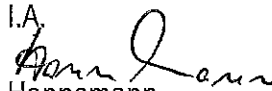

Hoppe
Vorsitzender


Makowka
Schriftführerin

Der Beschluss zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 2 (1) BauGB und der §§ 7 und 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 12/09, Erscheinungstag: 25.06.2009, bekannt gemacht.

Greven, den 25.06.2009

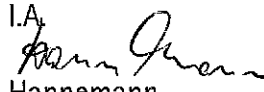
Stadt Greven
Der Bürgermeister

I.A.

Hannemann

Aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven vom 18.06.2009 hat diese Bebauungsplanänderung mit Begründung im Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.2009 bis einschl. 02.09.2009 öffentlich ausgelegen.

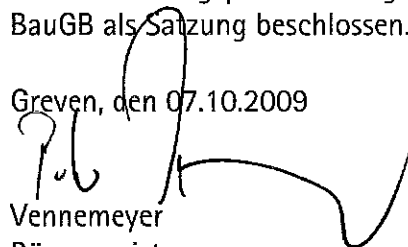
Greven, den 03.09.2009

Stadt Greven
Der Bürgermeister

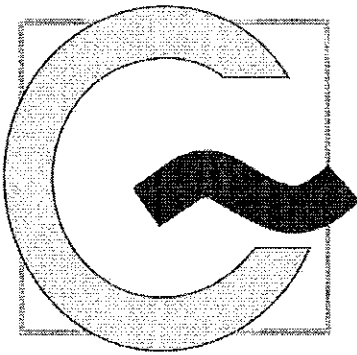
I.A.

Hannemann

Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Greven am 07.10.2009 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Greven, den 07.10.2009


Vennemeyer
Bürgermeister


Hörnemann
Schriftführerin



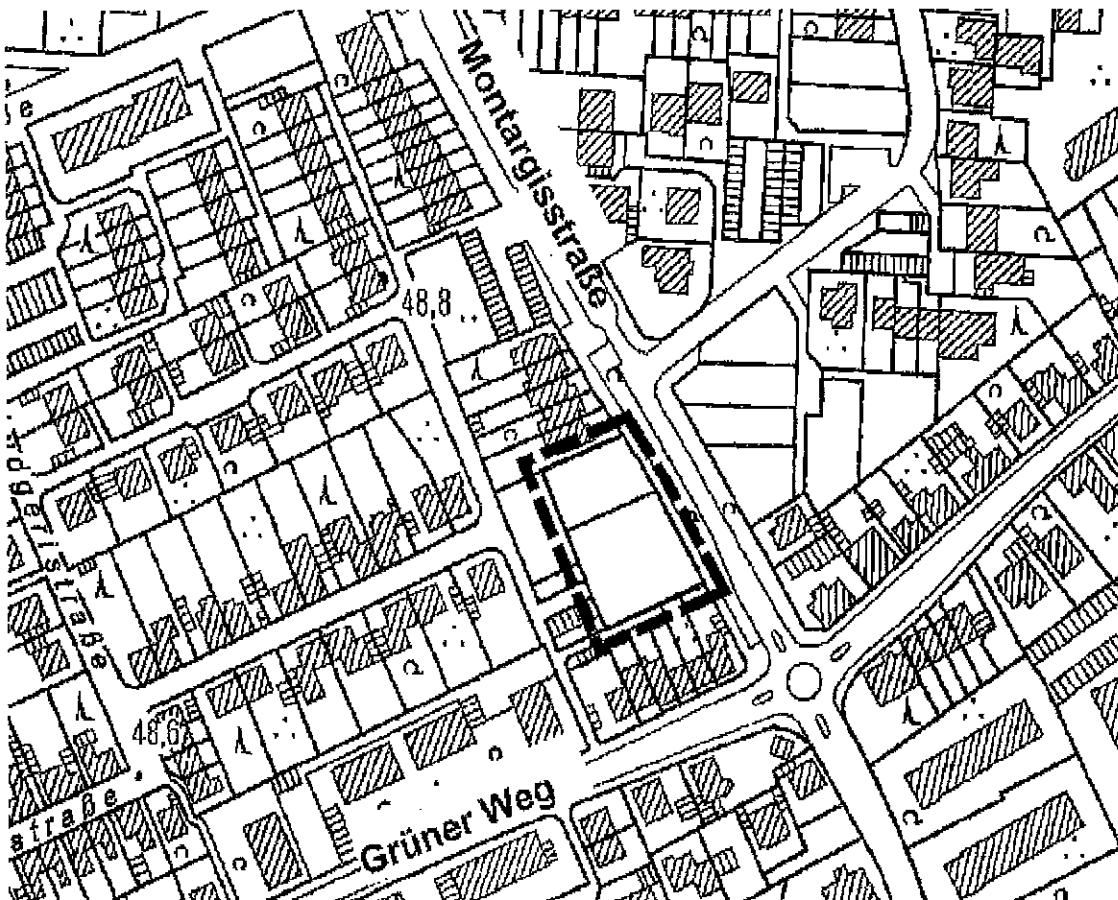
Bebauungsplan Nr. 7

"Marktesch I – Neufassung – 13. Änderung"

Begründung gem. § 2a BauGB

Stand: Satzungsbeschluss

Übersichtsplan – unmaßstäblich



I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

§ 2a Nr. 1 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit Schreiben vom 28.05.2009 hat das Planungsbüro Berkenheide, Melle, im Namen der Eigentümergemeinschaft Naendorf eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Marktesch I – Neufassung – 12. Änderung“ beantragt. Die in diesem Änderungsplan festgesetzte Bauweise sieht nur Hausgruppen vor. Eine Realisierung der Planung ist bis heute nicht erfolgt. Die Bauweise soll daher bedarfsgerecht auf Geschosswohnungsbau geändert werden.

Der Antrag wurde wie folgt begründet:

Die Möglichkeit ein interessantes Tiefgaragenkonzept anzubieten, und nicht wie vorgesehen auf die vorhandene Garagengruppe (Flurstück 1651) zurückgreifen zu müssen, die zudem mittelfristig vermietet ist, spricht eine weit höheren Käuferkreis an. Im Vorfeld haben hier im Umfeld Markanalysen ergeben, dass gerade diese Art der geplanten Wohnungen, insbesondere auf Grund der exklusiven Ausstattung, weit mehr Zuspruch finden als eine Reihenhaushausgruppe. Die Zielgruppe sind unter anderem auch Senioren, deren Anforderungen und Wünsche an Wohnkomfort und barrierefreiem Umfeld nur diese Art der Bebauung gerecht werden kann. Der hohe Anspruch an Bausubstanz und Ausstattung im Verhältnis zum Preisniveau kann nach Auffassung des Bauherrn nur die Variante attraktiver und architektonisch ausgereifter Geschosswohnungsbau erfüllen.

Die Stadt Greven begrüßt das neu entwickelte Konzept, das neben einer Bebauung zweier nebeneinanderliegender Baukörper mit einer mittigen Tiefgaragenzufahrt auch die bisherige II-Geschossigkeit beibehält und sich dadurch wesentlich weniger kompakt als die bisher vorgesehene Reihenhaushausbebauung darstellt.

Aus diesem Grund wird dieses Bauleitplanverfahren durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat daher in seiner Sitzung am 18.06.2009 den Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren gefasst.

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden durch diese Planänderung nicht berührt.

3. Regionalplan

Die Ziele der Regionalplanung werden durch diese Planänderung nicht berührt.

4. Einbindung in die Stadtplanung der Stadt Greven

Der vorbereitende Bauleitplan der Stadt Greven stellt den Bereich als Wohnbaufläche i.S. des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Planänderung steht daher im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Greven und erfüllt insofern auch die Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Greven, Flur 110, Flurst. 1226 und 1227. Die Planänderung gilt damit mit Ausnahme des Flurst. 1225 für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Marktesch I – Neufassung“. Dieser Plan ist seit dem 19.02.2004 rechtskräftig.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Seit Rechtskraft der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Marktesch I – Neufassung“ am 19.02.2004 wurde nur das Einfamilienhaus und die für die Reihenhaushausanlage vorgesehenen Garagen im westlichen Änderungsbereich verwirklicht. Nördlich und südlich grenzen an den Änderungsbereich zweigeschossige

Reihenhausgrundstücke an. Der Bestand im weiteren Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches für die Planänderung ist nicht von Belang und wird daher nicht näher beschrieben.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Marktesch I – Neufassung“ als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO bestimmt. Durch diese Planänderung ändert sich an dieser Festsetzung nicht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 definiert. Als weiterer Parameter zum Maß der baulichen Nutzung ist eine zweigeschossige Bauweise als Obergrenze und eine Traufenhöhe von maximal 6,00 m festgesetzt.

Durch diese Planänderung wird lediglich die für diese Grundstücksflächen festgesetzte Bauweise „Nur Hausgruppen zulässig“ gestrichen, da eine Befreiung von dieser festgesetzten Bauweise nicht möglich ist, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Die bisher vorgesehene Bebauung mit Reihenhäusern wird damit aufgegeben. Die Streichung ermöglicht die nunmehr vorgesehene Bebauung zweier nebeneinanderliegender Baukörper mit einer mittigen Tiefgaragenzufahrt.

Für die Änderung des Bebauungsplanes kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

8. Erschließung und Versorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen oder besonderen Anforderungen an die Erschließung oder Versorgung gestellt.

9. Denkmalpflege – Denkmalschutz

Belange der Denkmalpflege oder des Denkmalschutzes werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

10. Altlasten bzw. Verdachtsflächen

Altlasten oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder innerhalb des näheren Umfeldes nicht bekannt.

11. Eingriffsregelung

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Marktesch I – Neufassung“ wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht. Durch diese Planänderung wird insofern kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht, der einen Ausgleich erforderlich macht.

12. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Änderung des Bebauungsplanes löst keine Maßnahmen aus, die einer Kostenschätzung bzw. einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen werden müssten.

13. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Nach Rechtskraft der Planänderung kann das diese Änderung auslösende Bauvorhaben genehmigt werden. Folgeverfahren sind nicht erforderlich.

II. Umweltbericht

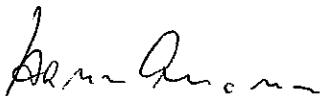
§ 2a Nr. 2 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Daher wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Darüber hinaus ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Stadt Greven, den 07.10.2009

Der Bürgermeister

I.A.


Hannemann