

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

12.05.2021  
15:18

**88/2021 1. Ergänzung**

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	20.05.2021						

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 12 "Minnebuschsiedlung" - 7. Änderung  
hier:

- I. Beschluss der Aufstellung der Bebauungsplans
- II. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- III. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

- I. **Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Minnebuschsiedlung“ -7.Änderung wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB („Baurecht auf Zeit“) für die Dauer von 10 Jahren beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.
- II. **Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB**  
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.
- III. **Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB**  
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

**Sachdarstellung:**

**Ergänzungen und Änderungen:**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 25.03.2021 sollten ursprünglich die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplanes, zur entsprechenden Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gefasst werden (s. Vorlage 88/2021). Die Beschlüsse wurden jedoch nicht gefasst, da die Vorlage zu Beginn der Ausschusssitzung von der Tagesordnung abgesetzt wurde, u.a. aufgrund der vorgebrachten Bedenken der Anwohner bezüglich der dauerhaften Überplanung der quartiersprägenden Grünfläche in der Minnebuschsiedlung.

Die Verwaltung schlägt dazu vor, weiterhin einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Verlagerung der mobilen Raumsysteme vom derzeitigen Standort an den Standort an der Stettiner Straße planungsrechtlich zu sichern. Die mobilen Raumsysteme sollen dort jedoch nicht dauerhaft, sondern für einen begrenzten Zeitraum aufgestellt werden.

Diese temporäre Umnutzung der Grünfläche soll durch ein sogenanntes „Baurecht auf Zeit“ gemäß § 9 Abs. 2 Bau-GB umgesetzt werden. Demnach kann in einem Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind. Die Regelung zum Baurecht auf Zeit sieht auch vor, dass die Folgenutzung festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall soll das Baurecht auf Zeit für einen Zeitraum von 10 Jahren festgesetzt werden, als Folgenutzung wird die bestehende öffentliche Grünfläche festgesetzt. Somit wird nach Ablauf des Baurechts auf Zeit (10 Jahre) die Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens kann dann eine Baugenehmigung für die mobilen Raumsysteme erteilt werden, die ebenfalls zeitlich befristet ist.

### **Inhalt der Vorlage 88/2021:**

Derzeit befinden sich auf dem Gelände der St. Josef-Kirche, entlang der Nordwalder Straße und südöstlich des Gemeindshauses mobile Raumsysteme der Stadt Greven zur Unterbringung von Geflüchteten. Da der Pachtvertrag mit der Kirche am 31.10.2021 ausläuft und eine nochmalige Verlängerung des Vertrages ausscheidet, besteht die Notwendigkeit einen neuen Standort für die mobilen Raumsysteme zu finden. Die Notwendigkeit zur Unterbringung von Geflüchteten in der Stadt Greven besteht auch weiterhin. Wenn eben möglich sollen die Geflüchteten an der Nordwalder Straße verbleiben, bis ein neuer Standort gefunden ist.

Zur Findung eines neuen Standortes wurde daher seitens der Stadtverwaltung eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe gegründet, die das gesamte Stadtgebiet hinsichtlich eines neuen Standortes untersucht hat. Dabei haben sich zunächst 12 Standorte herauskristallisiert die potentiell für die Errichtung der mobilen Raumsysteme in Frage kämen. Nach intensiver Prüfung wurde die Anzahl der potentiellen Standorte auf vier eingegrenzt. Schließlich ist verwaltungsseitig die Entscheidung für den Standort an der Stettiner Straße gefallen (s. Anlage 2). Unter Abwägung, Untersuchung und Gewichtung der Kriterien Integration, Baurecht, Kosten und Verfügbarkeit setzt sich der gefundene Lösungsvorschlag deutlich ab.

In Bezug auf die Integration von geflüchteten Mitbürgern erscheint der Standort an der Stettiner Straße geeignet zu sein. Das nähere Wohnumfeld ist nicht von der klassischen Einfamilienhausbebauung geprägt. Insofern findet das gemeinschaftliche Wohnen in einem Haus, in einer Unterkunft, über den Rahmen der Familienzugehörigkeit hinaus bereits im Umfeld statt. Die Integration der Geflüchteten erscheint daher möglich.

In Bezug auf das Baurecht ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nötig, da dieser derzeit eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Gleichwohl stellt die Errichtung eines Gebäudes auch eine Art Lückenschluss zwischen den Gebäuden Stettiner Straße 7 und Oppelner Straße 1 dar und ergänzt bzw. vollendet die optische Achse der südlichen Straßenrandbebauung der Stettiner Straße. Überdies nimmt die Bebauung zwar eine jetzige öffentliche Grünfläche in Anspruch, der deutliche größere Teil der Grünfläche verbleibt jedoch bestehen. Ferner bleibt auch die Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung, der bestehende Fußweg von der Stettiner Straße zur Kita St. Raphael und weiter Richtung „Schründerring“ bestehen.

Die Umsetzung der mobilen Raumsysteme auf die Fläche verursacht im Vergleich zu anderen Standorten auch geringere Kosten. Die Kosten umfassen die Erstellung einer Bodenplatte, den Anschluss an vorhandene Versorgungsnetze und die Umsetzung des Mobilgebäudes an sich. Die bestehende Möglichkeit des Anschlusses an vorhandene Versorgungsnetze ist ein entscheidender Punkt für die Auswahl der in Rede stehenden Fläche. Überdies befindet sich die Fläche im städtischen Eigentum. Ein kostenintensiver Zuerwerb von Dritten ist daher nicht erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes von der öffentlichen Grünfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet auf städtischen Grundbesitz hat zudem den Vorteil, dass das Gelände jederzeit einer Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus zugeführt werden kann, wenn die Bewohner der mobilen Raumsysteme eine andere Unterbringung gefunden haben und die Raumsysteme abgebaut werden können. Das Baurecht zu Gunsten der Stadt Greven bleibt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Minnebuschsiedlung“ setzt die Fläche für den künftigen Standort der mobilen Raumsysteme wie o.g. als öffentliche Grünfläche fest, weshalb eine Änderung erforderlich wird. Künftig soll ein Teil der öffentlichen Grünfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Weiterhin setzt der Bebauungsplan für die westlich an die Fläche angrenzende Bebauung eine offene eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 fest, für die östlich angrenzende Bebauung eine offene zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 oder 0,2. Die zukünftige Bebauung soll sich in das bauliche Umfeld einfügen, weshalb eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt werden soll.

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, da das Vorhaben der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt.

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst einen Teil des Flurstückes 603 der Flur 33, Gemarkung Greven (s. Anlage 1)

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stettiner Straße.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **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:

#### **Zur Kenntnisnahme an den**

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

Anlage/n:

1.) Übersichtsplan

2.) Lageplan

(Bitte der Erstaufbereitung beilegen)

Die Vorlagen werden nur versandt, wenn die angegebenen Sichtvermerke gegengezeichnet sind.

Sichtvermerke:

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Stadt- kämmerer	FB:	FB: 4 FBL	FD: 4.1 FDL	FD: 4.1 SB
x				x	x	x