

öffentlich

nicht öffentlich

	Vorlagen Nr.	
Fassung vom:	18.03.2021 08:43	87/2021

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	25.03.2021						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“
hier:

- I. Beschluss des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für den Bebauungsplan
- II. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes
- III. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- IV. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

- I. Beschluss des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für den Bebauungsplan
Der städtebauliche Entwurf wird als Grundlage des Bebauungsplanes beschlossen. Der städtebauliche Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- II. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.4 „Gewerbegebiet Gutenbergstraße“ wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.
- III. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.
- IV. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Sachdarstellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets Gutenbergstraße auf dem ca. 36.000 m² großen Areal am nördlichen Ende der Gutenbergstraße geschaffen werden.

Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der stetige, hohe Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet Grevens. In 2020 konnten die Flächen an der Gutenbergstraße von der Stadt Greven erworben werden, so dass nun mit der Aufstellung des Bebauungsplans 20.4 die Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebiets geschaffen werden soll. Derzeit besteht noch kein Bebauungsplan für die Flächen.

Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Des Weiteren stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Greven die zu überplanende Fläche als gewerbliche Baufläche dar.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche deckt sich mit dem planerischen Ziel, in den Bereichen gewerbliche Nutzungen zulassen zu können. Da auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung jedoch kein Bebauungsplan vorliegt, ist das Plangebiet derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Städtebauliche Situation

Die zu überplanende Fläche wird derzeit als Ackerfläche genutzt und ist somit gänzlich unerschlossen. Eine Zufahrt zur Fläche besteht durch den Anschluss an die Gutenbergstraße, die an der südlichen Grenze des Plangebiets endet. Südlich schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an, während die Fläche im Nordosten durch den Emsdeich und im Westen durch die Bahntrasse begrenzt wird.

Allgemeine Planungsziele

Ziel soll es sein, mit dem Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, die auf die aktuellen Herausforderungen des fortschreitenden Klimawandels eingeht und diesen entgegenwirkt. Durch verschiedene Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung soll ein in die Zukunft gerichtetes Gewerbegebiet entstehen, welches sich durch eine gesunde Arbeitsumgebung auszeichnet und so den ansässigen Betrieben einen Standortvorteil bietet.

Leitlinien nachhaltiges Gewerbegebiet

Weitergehend wurde das Planungsziel in folgenden planungsrechtlichen Leitlinien konkretisiert:

1. Nachhaltiger Umgang mit Wasser

Die Planung soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Wasser insbesondere dem im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser verfolgen, so dass der natürliche Wasserhaushalt weitestgehend erhalten bleibt.

2. Schaffung von Grünstrukturen

Das Plangebiet soll einen erhöhten Anteil an Grünstrukturen aufweisen und so Lebensraum für Flora und Fauna bereitstellen. Gleichzeitig soll dadurch zur Abkühlung sowie zur Luft- und Mikroklimaverbesserung beigetragen werden, um damit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

3. Energieeffizienz/-erzeugung

Die Energienutzung der geplanten Nutzung im Plangebiet soll möglichst effizient gestaltet sein und aus erneuerbaren Energien gespeist werden.

Planungskonzept

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf sollen die Vorgaben des Planungskonzeptes visualisiert werden. Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Es stellte sich heraus, dass die Erschließung über eine Stichstraße inklusive einer Wendeanlage sowohl die geringste Flächeninanspruchnahme aufweist als auch aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen vorzuziehen ist. Bei der Bemessung der Verkehrsanlagen wurde eine Breite der Verkehrsfläche von mindestens 11,00 m, bestehend aus einem einseitigen Gehweg, der Fahrbahn sowie einem Parkstreifen inklusive Schrammbord, angenommen. Der Parkstreifen soll teilweise zugunsten des Straßenbegleitgrüns ausgesetzt werden.

Zur Wegevernetzung wurde außerdem die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie aufgegriffen. Die Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Ausrichtung soll durch die Festsetzung dieses Weges im Bebauungsplan gesichert werden. Weiterhin soll durch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung gen Osten auf Höhe der Wendeanlage das geplante Gewerbegebiet auch hier an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden und so auch in Ost-West-Ausrichtung eine Durchgängigkeit hergestellt werden.

Im städtebaulichen Entwurf wurden entsprechend der geplanten Nutzung Grundstücksgrößen von ca. 1500 bis 3500 m² angenommen. Eine Deichschutzzone soll auf einer Breite von 5,00 m entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets festgesetzt werden und im Besitz der Stadt verbleiben.

Mit der Planung sollen vor allem Flächen für Kleingewerbe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen geschaffen werden. Untergeordnet soll auch eine Wohnnutzung in Form von Betriebsleiterwohnen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO generell zulässig sein. Damit fügt sich die anvisierte Nutzung in die des bestehenden Gewerbegebiets ein.

Das Maß der Bebauung soll zukünftig über die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl gesteuert werden. Eine Begrenzung der Versiegelung ist über die Grundflächenzahl II vorgesehen.

Darüber hinaus soll auch über die Festsetzung von versickerungsfähiger Bauweise für befestigte Flächen, deren Nutzung dies zulässt, der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden, um den abfließenden Niederschlag zu minimieren. Durch die Festsetzung einer dezentralen Regenwasserversickerung soll schließlich die Versickerung des anfallenden Niederschlags auf dem Grundstück gewährleistet werden. Gleichzeitig können naturnah gestaltete Versickerungsanlagen auch ein grünes Element auf den Grundstücken darstellen. Dieser Synergieeffekt ergibt sich auch für die anvisierte Festsetzung von Dachbegrünung im Plangebiet: Einerseits sollen so Niederschläge gespeichert bzw. ihr Abfluss verzögert werden. Andererseits ergibt sich auch hier eine Grüngestaltung des Gebiets.

Weitere Vorteile der Festsetzung von begrünten Dächern ergeben sich im Hinblick auf die Energieeffizienz sowie die Energieerzeugung in Form von Solarenergie. Durch die von der Dachbegrünung ausgehende Dämmung geht im Winter über die Dachflächen weniger Wärme verloren. Im Sommer ergeben sich Kühlungseffekte durch die Evapotranspiration für das Gebäude sowie für Solaranlagen auf den begrünten Dächern, was die Leistung eben dieser steigern kann. Diese Synergien sollen im Zuge des Bebauungsplans über eine Festsetzung von Solaranlagen in Kombination mit Dachbegrünung gesichert werden. Im Laufe des Aufstellungsverfahrens soll außerdem ein ganzheitliches Energiekonzept für das Plangebiet entwickelt werden. Die Festsetzung eines Energiestandards für die geplante Bebauung soll zusätzlich zu einer guten Energiebilanz des Gewerbegebiets beitragen.

Des Weiteren sollen zur Durchgrünung des Gebiets das Verbot von Schottergärten/-anlagen analog zur Vorlage „Verhinderung von Schottergärten“ sowie die Pflanzung von heimischen Hecken zur Einfriedung festgesetzt werden. Zur straßenbildwirksamen Eingrünung des Gebiets sollen außerdem Baumbestecke sowie Blühstreifen im öffentlichen Raum angelegt werden.

Der Gestaltungsbeirat soll im laufenden Planverfahren beteiligt werden, um sich zu den stadtgestalterischen und städtebaulichen Aspekten äußern zu können. Die Verwaltung empfiehlt die Fassung des Aufstellungsbeschlusses, um das Planverfahren beginnen zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die gesamten monetären Planungsleistungen ergeben sich aus der Bebauungsplanung und den hierfür notwendigen Gutachten sowie die Honorare für die Aufmaße des Gebietes durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Insgesamt beläuft sich die Schätzung aller anfallenden Planungskosten auf rund 50.000 Euro. Diese Kosten sind im Haushalt für das Jahr 2021 eingestellt.

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: Herr Scheil
im HFWA / Rat durch: Herr Willenbrink

Zur Kenntnisnahme an den

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

Anlage/n:

1 – Übersichtsplan

2 – Städtebaulicher Entwurf

(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