

öffentlich

nicht öffentlich

	<b>Vorlagen Nr.</b>	
Fassung vom:	05.05.2021 15:10	<b>150/2021</b>

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

**Betreff:**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB  
hier: Bebauungsplan Nr. 22.12 "Martinistraße 30"

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

**Beschlussvorschlag:**

- I. Beschluss der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.12 „Martinistraße 30“ wird beschlossen.  
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.
- 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:**

Das Vorhaben soll auf dem Eckgrundstück Martinistraße 30/ Kardinal-von-Galen-Straße realisiert werden. Das Vorhaben umfasst die Flurstücke 6, 7, 20 und 21 der Flur 9 der Gemarkung Greven. Der Geltungsbereich ist dem anhängenden Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Vorhabenbeschreibung:

Städtebau

Im Stadtgrundriss liegt das Baugrundstück Martinistraße 30 an einem wichtigen Kreuzungspunkt von der das Stadtzentrum im Nordwesten tangierenden Kardinal-von-Galen-Straße mit der über den Niederort zur Innenstadt führenden Martinistraße. Die Neubebauung der Straßenecke reagiert mit einem leicht gedrehten, auf der Straßenecke platzierten, dreigeschossigen Satteldachgebäude, auf das gegenüberliegende ebenfalls leicht gedrehte Gebäude. Das herausgestellte Gebäude nimmt dabei auch die Flucht der gegenüber einmündenden Friedrich-Ebert-

Straße auf und richtet die Westfront auf die von der Emsbrücke heraufkommenden Kardinal-von-Galen-Straße aus. Es markiert sowohl im Verlauf der Martinistraße als auch im Verlauf der Kardinal-von-Galen-Straße diese wichtige Straßenecke. Die städtebauliche Ausformung der Kreuzung wird räumlich durch das Naturdenkmal auf der nordöstlichen Straßenecke komplettiert. Nördlich des Bauvorhabens an der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich als Nachnutzung eines stadtgeschichtlich bedeutenden ehem. Industrieareals das Kulturzentrum der Kulturinitiative der Stadt Greven.

#### Die direkte Nachbarbebauung

Unmittelbar an der Martinistraße im Süden angrenzend wurde 2015 ein dreigeschossiger Gewerbe- und Wohnungsneubau mit Mansarddach und darüber ausgebautem Dachgeschoss errichtet. An der Kardinal-von-Galen-Straße schließt an der Ecke zur Wilhelmstraße ein zweigeschossiger Gewerbe- und Wohnungsbau aus den 60iger Jahren mit einem Walmdach an. Das Vorhaben, ein dreigeschossiger Neubau mit Dachgeschoss, im Eck-Baukörper als Satteldach, anschließend als Pultdach (ca. 50° Dachneigung), setzt sich von den v. g. angrenzenden Nachbarbauten jeweils mit einem zweigeschossigen Bauteil ab, dass die Höhen der Mansarddach-Traufe (Martinistraße 28) und der Walmdach-Traufe (Kardinal-von-Galen-Straße) aufnimmt.

#### Die Nutzungen

36 Wohnungen, davon 24 WE für 1 Person, 9 WE für 2 Personen und 3 WE für 3 Personen im EG, 1. OG, 2. OG und DG. Alle Wohnungen sind förderfähig, barrierefrei und haben eine Loggia. Mindestens 35% der gesamten Wohnfläche soll gefördert werden. Der Bauherr bietet im EG einen Gemeinschaftsbereich mit Café / Lesebereich, Betreuung, Service- und Aufenthaltsbereich für gemeinsame Feiern, Vorträge u. ä. an. Darunter liegt im UG, mit Ein- und Ausfahrt an der Martinistraße, eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen, Abstellräumen der Wohnungen und den Technikräumen. Im Durchgang zum Hof neben der TG-Rampe werden Aufstellplätze für die Müllcontainer angeboten. In der Grundstücksaufweitung an der Südostecke des Grundstückes, an einem kleinen baumbestandenen Hof, befindet sich ein Abstellgebäude für z.B. Fahrräder. Der Parkplatz zum Gebäude Martinistraße 28 wird durch eine Baumreihe entlang der Grenze abgeschirmt. Auf dem Dachteil entlang der Kardinal-von-Galen-Straße werden, verdeckt vom First des Pultdaches, Photovoltaik-Anlagen in ca. elf Reihen angeboten.

#### Topologie

Durch die relativ große Steigung der Kardinal-von-Galen-Straße entlang des Gebäudes liegen hier die EG-Wohnungen bis zu 1,10m über dem Straßenniveau. Das schützt vor Einblick und verbessert die Intimsphäre auch dieser vier Wohnungen. Durch die Zufahrt von der tiefer liegenden und weniger stark befahrenen Martinistraße verkürzt sich die Rampenlänge zur Tiefgarage. Im Seniorentreff / Service gibt es auf Straßenniveau an der Arkade den Service- und Cafébereich (3,65m i. L.) und um 1,10m erhöht auf dem Niveau der Wohnungen den Gemeinschaftsraum, die WC's und das Büro (2,55m i. L.).

#### Gestaltung

Die Gestaltung will sich an den positiven Gestaltungsbeispielen der Innenstadt, deren nordwestlichen Rand der Neubau bildet, orientieren und diese mit wenigen eigenen Elementen ergänzen. Gewählt wird einheitlich ein hellerer roter Klinker. Die beiden Hauseingänge, einige Loggien und ein Eckfenster werden punktuell durch eine Rahmung mit Fertigteilen oder ähnlichen Elementen aus Zink oder Trespa hervorgehoben. Teilflächen an den Fenstern werden durch vorspringende Klinkerreihen gegliedert. Die Dachziegel beziehen sich auf das Rot des u. a. gegenüberliegenden Weinhauses und nimmt auch die Farbigkeit des derzeitigen Bestandsgebäudes auf dem Grundstück auf. Die Dachziegel können in Ihrem genauen Farbton jedoch noch variieren. Um den für alte Menschen wichtigen Ausblick im Sitzen zu gewährleisten, sind die Fenster bodentief oder erhalten 60cm hohe Brüstungen mit einem Unterlicht.

Der Stellplatzbedarf ist durch die geplante Nutzung als Seniorenwohnen reduziert. Regelungen hierzu werden im weiteren Verfahren im Durchführungsvertrag sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen. Die hochbauliche Planung ist bezüglich dem Umgang mit Verkehrsflächen mit den Technischen Betrieben Greven bereits abgestimmt. Der vorliegende Entwurf des Gebäudes mit den teilweise darin enthaltenden Verkehrsflächen ist mit zukünftigen Straßenquerschnitten der Martinistraße und der Kardinal-von-Galen-Straße vereinbar.

#### Vorstellung im Gestaltungsbeirat

Ein erster Entwurf zu dem Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) am 04.07.2019 an den Gestaltungsbeirat der Stadt Greven verwiesen (Vorlage-Nr. 54/2019). Im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven wurde dieser erste Entwurf am 11.09.2019 sowie am 21.01.2020 beraten. Nach der Beratung im Gestaltungsbeirat im Januar 2020 hat der Bauherr einen anderen Architekten mit der Planung beauftragt, der den vorliegenden Entwurf erarbeitet hat.

Der Verweis des neuen Entwurfes an den Gestaltungsbeirat wurde am 25.03.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung (AS) getroffen (Vorlage 83/2021). Dieser vorliegende Entwurf wurde am 22.04.2021 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und positiv beraten. Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht notwendig.

#### Verfahrensart

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs wird das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB gewählt. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen. Die entsprechenden Voraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 BauGB werden erfüllt:

- Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es gelten daher die Vorschriften für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (keine Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Umweltauswirkungen).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten, da keine Störfallbetriebe in der Umgebung des Plangebietes vorhanden sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB gelten, wird auf folgende Verfahrensschritte 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

#### Empfehlung der Verwaltung

Grundsätzlich ist die Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung und Nachverdichtung aus Sicht der Verwaltung zu befürworten. Dies gilt insbesondere für brachliegende Gebäude und Grundstücke in der Innenstadt. Die geplante städtebauliche Entwicklung entspricht den Vorstellungen der Stadtverwaltung. Die Einleitung des Planverfahrens wird daher empfohlen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan trägt der Vorhabenträger. Die Kosten für die Begleitung des Bauleitplanverfahrens betragen 7.500 Euro und werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen.

**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/~~Nein~~  
Beirat für Senioren: Ja/~~Nein~~

**Anlage/n:**

Anlage 1 zur Vorlage 150/2021 – Übersichtsplan  
Anlage 2 zur Vorlage 150/2021 – Lageplan  
Anlage 3 zur Vorlage 150/2021 – Schwarzplan  
Anlage 4 zur Vorlage 150/2021 – Rendering Ansicht Kreuzung  
Anlage 5 zur Vorlage 150/2021 – Ansichten

(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