

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

13.07.2021 09:04

85/2020 2. Ergänzung

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	01.07.2021						

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11.14 "Mühlenstraße - südlicher Teil"
hier:

- I. Beschluss der Aufstellung des 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 Bebauungsplanes**
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11.14 „Mühlenstraße - südlicher Teil“ wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beigegeführten 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

Entsprechend des Beschlusses aus der Vorlage 85/2020 1. Ergänzung wurde das Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven in der Sitzung am 22.04.2021 beraten. Der Gestaltungsbeirat bewertet das Projekt als positive Entwicklung für Greven, dass als Vorbild für die Entwicklung weiterer Flächen im Gesamt-Quartier Mühlenstraße fungieren kann. Jedoch sollte die Durchwegung des Wohnquartiers verbessert werden, indem mehr Wegeverbindungen geschaffen werden und das Gelände somit insgesamt offener und nicht abgeschottet wirkt. Gleiches gilt für die Garten- und Wegestruktur innerhalb des Wohnquartiers, auch diese sollte verbessert werden. Insgesamt muss das Wohnquartier mehr Zugänge aufweisen und durchlässiger sowie offener zum Quartier hin gestaltet werden, damit eine Insellage vermieden wird. Der Gestaltungsbeirat, bat um Wiedervorlage des Bauvorhabens.

In der Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Greven am 10.06.2021 wurde das Projekt erneut vorgestellt. Die Anmerkungen des Beirates aus der Sitzung vom 22.04.2021 wurden umgesetzt. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Umsetzung des Vorhabens in der vorliegenden Fassung, da die Planung entsprechend der Empfehlungen aus der Erstberatung überarbeitet wurde.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Aufstellungsbeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zu beschließen.

Aufgrund der Überarbeitung der Unterlagen unter Berücksichtigung der Beratungen im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven sind die Anhänge dieser Vorlage im Vergleich zu den Vorlagen 85/2020 und 85/2020 1. Ergänzung durch die aktuellsten Planunterlagen ausgetauscht worden.

Ergänzungen und Änderungen aus der Vorlage 85/2020 1. Ergänzung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 04.06.2020 sollten ursprünglich die Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zur entsprechenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und zur Beratung im Gestaltungsbeirat während des Planverfahrens gefasst werden. (siehe Vorlage 95/2020). Diese Beschlüsse wurden jedoch nicht gefasst, da das städtebauliche Gesamtkonzept für die Mühlenstraße ebenfalls nicht beschlossen wurde (s. Vorlage 96/2020).

Das Gesamtkonzept wurde zwischenzeitlich umfangreich überarbeitet und wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung in der Sitzung am 25.03.2021 erneut zum Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept vorgelegt (s. Vorlage 96/2020 1. Ergänzung). Dementsprechend werden in dieser Sitzung auch die beiden zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungspläne wieder zum Beschluss vorgelegt.

Die Verwaltung schlägt dazu vor, analog zum Vorgehen bei anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses eine vorgelagerte Beratung im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven durchzuführen. Dabei sollen die städtebaulichen und stadtgestalterischen Aspekte der Bauvorhaben fachlich beraten werden.

Anlass der Vorlage

Anlass der Planung ist der Erwerb der bisher gewerblich genutzten Grundstücke Mühlenstraße 33-45 durch die Wiewel Immobilien GmbH & Co. KG und den damit einhergehenden Planungen, auf der Fläche einen attraktiven Wohnstandort in integrierter Lage und unmittelbarer Nähe zum Bahnhof zu entwickeln.

Mit Schreiben vom 26.05.2020 hat die Wiewel Immobilien GmbH & Co. KG, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB beantragt. Der Vorhabenträger plant auf den Grundstücken an der Mühlenstraße im Stadtteil links der Ems Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Realisiert werden soll das Vorhaben auf den Flurstücken 1040, 1007, 755, 355, 403, 438, 439 und 429, Flur 8 der Gemarkung Greven.

Das Vorhaben ist Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Quartiersentwicklung Mühlenstraße (siehe Vorlage 96/2020).

Aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Darstellung gewerblicher Bauflächen in Wohnbauflächen.

Allgemeine Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt 52 Wohneinheiten auf einer ca. 7.921 m² großen Fläche, die bisher als Gewerbefläche genutzt wird, zu errichten. Durch die Schaffung der

Wohneinheiten wird der Nachfrage nach innerstädtischen 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.

Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Greven, stellt die Flurstücke 1007, 1040, 755 und 355 in Teilen als gewerbliche Baufläche dar, die Flurstücke 403, 438, 439, 429 und 355 in Teilen sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, folglich ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Anwendung des § 34 Baugesetzbuches zu bewerten und zu steuern. Aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung lässt sich keine eindeutige städtebauliche Ordnung erkennen, aus der sich die Eigenart der näheren Umgebung ableiten lässt. Eine qualitätsvolle städtebauliche Steuerung über den § 34 BauGB ist somit nur schwer realisierbar. Des Weiteren bestehen durch den § 34 BauGB keine gestalterischen Steuerungsmöglichkeiten. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sinnvoll ist, um die städtebauliche Entwicklung aktiv steuern zu können.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage. Auf der Fläche befinden sich aktuell drei Hallen, die als Lagerfläche, Büro und Praxis genutzt werden. Ebenso ist dort ein Einfamilienhaus vorhanden. Östlich an das Plangebiet grenzen Flächen der Deutschen Bahn mit der Bahnstrecke Münster-Rheine an. Im südlichen Bereich gliedern sich Einfamilienhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser an. Westlich schließt sich die Mühlenstraße mit bis zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite an. Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Unterführung der Bahngleise sowie daran anschließend an ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer Gewerbeeinheit (Getränkemarkt) an.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist vorwiegend über die Mühlenstraße sichergestellt. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung parallel zur DB Trasse 2931 Münster-Rheine und mündet im Norden in die Landesstraße L 555 - Nordwalder Straße. Die Entfernung des Plangebietes zum klassifizierten Straßennetz beträgt ca. 500 m. Im Süden erfolgt der Anschluss an den heutigen Außenbereich, über die Straße Aldruper Brink existiert eine Verbindung zur Landesstraße 587 - Aldruper Straße. Die derzeitige Verkehrsbelastung der Mühlenstraße liegt bei ca. 800 Kfz/Tag, die Straße ist jedoch in der Lage 3.000 - 4.000 Kfz/Tag aufzunehmen. Die Verkehrsbelastung auf der Nordwalder Straße und auf der Aldruper Straße ist mit ca. 24.000 Kfz/Tag und ca. 12.000 Kfz/Tag deutlich höher. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch den Bahnhofstunnel, der direkt an das Plangebiet angrenzt für den Fuß- und Radverkehr erschlossen, sodass eine unmittelbare Anbindung an den Bahnhof und im weiteren Verlauf zur Innenstadt gegeben ist.

Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger beschreibt das Vorhaben wie folgt:

„Im vorliegenden Bauvorhaben soll auf der Fläche des Grundstückes Mühlenstraße 29–39 eine Mehrfamilienhaus-Wohnanlage entstehen.

Das Areal befindet sich im Bereich des Bahnhofes Greven zwischen der Mühlenstraße als westlichen-, sowie der Gleisanlage als östlichen Abschluss des Grundstückes. Im Norden wird 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 Mühlenstraße 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.“

Finanzielle Auswirkungen:

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

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.) Anlage 1 zur Vorlage 85/2020 2. Ergänzung - Übersichtsplan
- 2.) Anlage 2 zur Vorlage 85/2020 2. Ergänzung - Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Greven
- 3.) Anlage 3 zur Vorlage 85/2020 2. Ergänzung - Lageplan zum Bauvorhaben
- 4.) Anlage 4 zur Vorlage 85/2020 2. Ergänzung - Erläuterungsbericht zum Bauvorhaben
- 5.) Anlage 5 zur Vorlage 85/2020 2. Ergänzung - Visualisierung des Bauvorhabens

(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