

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

08.12.2021 09:06

243/2021 1. Ergänzung

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	02.12.2021						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 23.1 "Meerkuhle" Teilplan A
hier:

- I. Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.04.2016
- II. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes
- III. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- IV. Beschluss der Beteiligung des Behörden gem. § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

- I. Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.04.2016
Der im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ vom 28.04.2016 wird aufgehoben.
- II. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Meerkuhle“ – Teilplan A 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Sachdarstellung:

Ausgangssituation und Anlass der Planung:

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ wurde bereits am 28.04.2016 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst und im Amtsblatt der Stadt Greven am 29.04.2016 bekannt gemacht. Unter der damaligen Zielsetzung sollten im Regelverfahren (mit zweistufiger Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Ein zusätzlicher Anlass für diesen Beschluss war die Vorstellung von zwei Bauvorhaben, welche sich nach § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügen (Josefstraße 19) bzw. die Erschließung eines größeren innerstädtischen Bereiches verhindern (Meerkuhle 11). Durch die Aufstellung sollten somit verbindliche und städtebaulich verträgliche Regeln für die Nachverdichtung in diesem innenstadtnahen Gebiet geschaffen werden.

In seiner Sitzung am 01.12.2016 hat der Ausschuss die allgemeinen Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen, durch Beschluss des Ausschusses vom 18.05.2017 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert.

Um zu gewährleisten, dass Neubauvorhaben den beschlossenen Planungszielen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht widersprechen oder die Umsetzung der Planungsziele erschweren oder unmöglich machen, wurde im Rat am 20.12.2017 eine Veränderungssperre erlassen. Diese Veränderungssperre ist nach Ablauf der Zweijahresfrist am 19.12.2019 regulär ausgelaufen.

Das Bauleitplanverfahren konnte noch nicht abgeschlossen werden. Die Verwaltung schlägt nun vor, den Geltungsbereich anzupassen und zwei separate Bebauungspläne aufzustellen, da sich die Planungsziele für einzelne Bereiche stark unterscheiden. So sollen insbesondere für diesen Bebauungsplan im Bereich der Hochstraße, entlang der Meerkuhle sowie südlich der Josefstraße (Teilplan A) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung des Bestandes sowie einer behutsamen Nachverdichtung unter Wahrung der für Greven prägenden Bebauung geschaffen werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine noch unbebaute Grünfläche (Teilplan B), welche aktuell als Pferdekoppel genutzt wird. Der Eigentümer plant für diese Flächen, dort mittel- bis langfristig eine Wohnbebauung umzusetzen. Da die Planung einerseits ein für sich stehendes Plankonzept bildet und andererseits noch nicht so weit fortgeschritten ist bzw. die Erschließung / Umsetzung noch einer vertraglichen Regelung bedarf, soll dieser Bereich in einem separaten Bebauungsplanverfahren (Teilplan B) behandelt werden. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan soll zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden. Im Gegensatz zum Teilplan A, wo die Sicherung des Bestandes sowie eine behutsame Nachverdichtung im Fokus stehen, sollen im Teilplan B die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleineres Neubaugebiet geschaffen werden. Im Geltungsbereich des Teilplanes A sollen allerdings schon planungsrechtliche Maßnahmen zur Erschließung des Teilplanes B vorbereitet bzw. gesichert werden.

Durch diese Vorgehensweise und aufgrund aktueller Gegebenheiten haben sich die wesentlichen Ziele des damaligen Aufstellungsbeschlusses mittlerweile geändert. Zudem kann nun mit den neuen Zielen die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Hierfür ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich, wobei der alte Aufstellungsbeschluss parallel aufgehoben werden muss.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Kernstadt der Grevener Siedlungsstruktur, nördlich der Innenstadt, unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich.

Die nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Friedrich-Ebert-Straße. Im nordwestlichen Bereich klammert der Geltungsbereich die straßenbegleitende Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße sowie die zentral im Blockinnenbereich befindliche Grünfläche aus. Wie oben aufgeführt, soll für diesen Bereich ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden. Im südlichen Bereich verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der rückwertigen Baureihe der Hochstraße und die östliche Grenze bildet die Josefstraße. Intern wird das Gebiet durch die Hochstraße und die Meerkuhle erschlossen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Planungsrechtliche Situation:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst einen gewachsenen heterogenen Siedlungsbereich im Stadtgebiet, für den kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird folglich unter Anwendung des § 34 BauGB gesteuert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Greven stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Ausnahmen davon bilden einzelne Grundstücke, die zur Kardinal-von-Galen-Straße orientiert sind und als Mischgebiete bzw. als Kerngebiete dargestellt sind.

Planungskonzept / Inhalt des Bebauungsplanes

Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die durch den vorhandenen Bestand definierte Siedlungsstruktur in großen Teilen zu sichern und zusätzlich Raum für eine dem Quartier und der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene städtebauliche Entwicklung zu schaffen, in dem das Nachverdichtungspotenzial des Planungsraumes i. S. einer verträglichen innerstädtischen Verdichtung nutzbar gemacht wird.

Die festzusetzende Art der baulichen Nutzung leitet sich dabei größtenteils aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Greven ab, dessen Darstellungen mit dem Bestand kongruent sind. So wird in einem verbindlichen Bauleitplan der deutlich überwiegende Teil des Planungsraumes als „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das im südwestlichen Bereich gelegene Grundstück im Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße / Hochstraße soll als Mischgebiet i. S. des § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Maßstabgebend für die Definition zum Maß der baulichen Nutzung wird vorrangig die bestehende Wohnbebauung, die sich schwerpunktmäßig durch eine straßenbegleitende offene ein- bis zweigeschossige Bauweise mit gemessen an heutigen Anforderungen relativ großen Grundstücken auszeichnet (insbesondere im Bereich Josefstraße / Meerkuhle). Um einerseits eine Gebietsverträglichkeit zu gewährleisten, aber andererseits auch den Anspruch einer – aufgrund der innenstadtnahe Lage – gerechten Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu bewirken, soll maßgeblich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweigeschossige Bauweise mit Wohnen im Dachgeschoss geschaffen werden. In einzelnen Randbereichen wird aufgrund der Lage bzw. der bereits vorhandenen Nutzungen (z.B. entlang der Friedrich-Ebert-Straße) auch eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt werden. Die festzusetzenden Grundflächenzahlen werden sich aufgrund der innenstadtnahen Lage und den Zielen des Bebauungsplanes an den Obergrenzen der Orientierungswerten des § 17 BauNVO richten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen für einzelne Planbereiche individuell festgesetzt werden (siehe Anlage 2 zur Beschlussvorlage). Im Bereich der Hochstraße sollen die stadtbildprägende Straßenrandbebauung durch Festsetzung von Baulinien gesichert werden. Die hier vergleichsweise kleineren Grundstücke ermöglichen keine zusätzliche zweite Baureihe. Durch Festsetzung angemessen dimensionierter Baugrenzen soll aber die Möglichkeit einer effektiveren Ausnutzbarkeit (durch An- oder Neubau) der Grundstücke geschaffen werden.

Aufgrund der großen Grundstücke ergeben sich Nachverdichtungspotenziale für die Bebauung von Baulücken oder einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauung insbesondere im Bereich Josefstraße / Meerkuhle. In diesem Bereich soll ein großes Baufenster festgesetzt werden, welches hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen eine Flexibilität schaffen soll.

Für die Erschließung der westlich angrenzenden Grünfläche, welche sich im Geltungsbereiches des Teilplanes B befinden wird, werden auf dem unbebauten Grundstück im zentralen Bereich der Meerkuhle keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Hier sollen die Voraussetzungen für die Erschließung des südlich angrenzenden Blockinnenbereiches geschaffen werden.

Im weiteren Verfahren soll insbesondere für diesen Bereich geprüft werden, ob eine Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten erforderlich ist, um eine zu dichte Bebauung und der damit verbundenen größeren Verkehrsbelastung zu vermeiden.

Die Erschließung wird dabei über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt dabei konsequenterweise über die Friedrich-Ebert-Straße, die Hochstraße, die Meerkuhle sowie die Josefstraße.

Ein weiteres Ziel dieser Bebauungsaufstellung ist die Erschließung der zentralen Grünfläche im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Meerkuhle“ Teilplan B (siehe Anlass der Planung). Die verkehrliche Haupterschließung dieses für Wohnzwecke anvisierten Bereiches soll über die Meerkuhle erschlossen werden. Darüber hinaus soll im weiteren Planverfahren untersucht werden, in welchem Bereich eine technische bzw. fußläufige Erschließung städtebaulich sinnvoll und auch umsetzbar ist. Grundsätzlich könnte eine Erschließung über die

Hochstraße oder über die Friedrich-Ebert-Straße erfolgen, welche in diesem Bebauungsplan mit dafür geeigneten Festsetzungen gesichert wird.

Hinsichtlich gestalterischer Anforderungen soll der Bebauungsplan konkrete Festsetzungen insbesondere zur Gestaltung der Dachform enthalten. Diese werden sich an den im Münsterland aus Historie ableitbaren Stilen orientieren, die geprägt sind von Satteldächern und Zwerchgiebeln als untergeordnete Bauteile. Ob darüber hinaus – ggf. gebietsbezogen – Festsetzungen zur äußeren Gestaltung (z.B. Fassadengestaltung) der Gebäude getroffen werden, soll im weiteren Verfahren entschieden werden.

Instrumente zur Plansicherung

Mit einem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan liegt zudem die Grundlage vor, Plansicherungsinstrumente (Veränderungssperre und Vorkaufsrechtssatzung) zu erlassen. Ein Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der im Blockinnenbereich befindlichen Grünfläche zu schaffen. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen aber auch die Voraussetzungen zum Ankauf der betreffenden Grundstücke bzw. der Verhinderung zur Bebauung infrage kommender Grundstücke geschaffen werden. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre (siehe Vorlage Nr. 291/2021 – 1. Erg.) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für einen Teilbereich zudem eine Vorkaufsrechtssatzung (siehe Vorlage Nr. 292/2021 – 1. Erg.) zu erlassen.

Um die Entwicklung der hier entstehenden Wohnbebauung steuern zu können (dies ist im unbeplanten Innenbereich nur sehr eingeschränkt möglich) und Plansicherungsinstrumente erlassen zu können, soll daher dieser Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Verfahren:

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, die dem Flächenrecycling (Wiedernutzbarmachung von Flächen), der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall steht die Nachverdichtung dieses urbanen Quartiers im Vordergrund. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage unmittelbar angrenzend an das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, sind die planungsrechtlichen Maßnahmen als Maßnahmen der Innenentwicklung zu definieren. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wie insbesondere Flächengröße sind ebenfalls erfüllt.

Wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange nach § 1 Abs.6 und 7 BauGB vernachlässigt werden dürfen. Sie sind weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander zu berücksichtigen.

Aufgrund der innerhalb der des Bebauungsplans Nr. 23.1 „Meerkuhle“ festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von voraussichtlich ca. 40.000 m² (wovon ca. 26.300 m² versiegelt bzw. bebaut sind), ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Prüfung des Einzelfalls“ erforderlich. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen. Dies erfolgt im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach dem Aufstellungsbeschluss.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind (siehe Anlage 3 zur Beschlussvorlage). Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren Nr. 32.1 „Meerkuhle“ Teilplan A werden von der Stadt Greven getragen.

Änderungen:

Diese Vorlage wurde im Vergleich zu der Vorlage in der Fassung vom 30.09.2021 in folgenden Punkten *wesentlich* geändert:

- Anlage 1: Veränderter Geltungsbereich
- Anlage 2: Plankonzept mit veränderterem Geltungsbereich
- Anlage 3: Prüfung des Einzelfalls mit angepasstem Geltungsbereich

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 243/2021- 1. Erg.: Übersichtsplan mit Geltungsbereich
Anlage 2 zur Vorlage 243/2021 – 1. Erg.: Plankonzept
Anlage 3 zur Vorlage 243/2021 – 1. Erg.: Prüfung des Einzelfalls
Anlage 4 zur Vorlage 243/2021 – 1. Erg.: Präsentation