

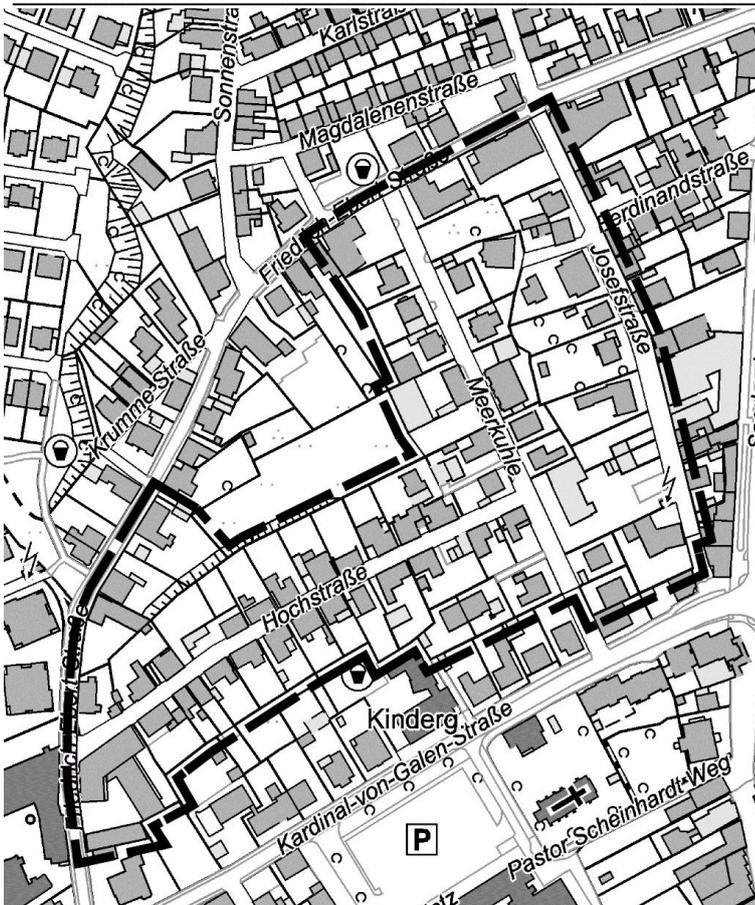


Bebauungsplan Nr. 23.1

"Meerkuhle"

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB

Stand: Entwurfsfassung



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung

Vorprüfung des Einzelfalls

Inhalt des Bebauungsplanes – Anlass und Zielsetzung 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 zwei-stufiger 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.

Das Bauleitplanverfahren konnte noch nicht abgeschlossen werden. Aufgrund aktueller Planungen, welche die zentrale unbebaute Grünfläche südlich der Meerkuhle betrifft, wurde nach einer ausführlichen Bestandsanalyse der verwaltungsinterne Beschluss gefasst, 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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung des Bestandes sowie einer behutsamen Nachverdichtung unter Wahrung der für das Münsterland prägenden Bebauung geschaffen werden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine noch unbebaute Grünfläche, 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 behandelt werden. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan soll zu einem späteren Zeitpunkt gefasst 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.

Standort:

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 dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Geltungsbereich, welcher auf dem Deckplatt abgebildet ist.

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 am 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 § 13 a 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 B-Pläne 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 Behördenbeteiligung nach dem Aufstellungsbeschluss.

In dieser Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gem. Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere in Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen.

1. Merkmale des Bebauungsplans			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
insbesondere in Bezug auf				
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient nicht der Umsetzung bzw. der planungsrechtlichen Sicherung von (bestehenden) vorprüfungsrelevanten Vorhaben nach Anlage 1 des UVPG.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere im Bereich der Hochstraße, entlang der Meerkuhle sowie südlich der Josefstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sicherung des Bestandes sowie einer behutsamen Nachverdichtung unter Wahrung der für das Münsterlang prägenden Bebauung geschaffen werden.</p> <p>Als Arten der baulichen Nutzung wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet sowie in einem kleinen Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt werden. Diese Nutzungsarten entsprechen den aktuellen baulichen Gegebenheiten.</p> <p>Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich.</p>		X
		Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der B-Plan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan).		X
		Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 23.1 „Meerkuhle“ werden keine Auswirkungen auf übergeordnete Pläne und Programme bewirkt.		X

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Das Plangebiet grundsätzliche einer anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans Nr. 23.1 „Meerkuhle“ wird im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen in diesem Bereich aufgrund der Innenstadtlage, der vorliegenden Bebauung und hohen Versiegelung des Plangebietes als gering eingestuft.</p> <p>Im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung findet keine nennenswerte zusätzliche Versiegelung von Grünflächen oder ökologisch wertvollen Flächen statt. Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, die biologische Vielfalt und Kulturgüter.</p>		X
		Eine Zunahme / Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht geplant. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insb. der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist.		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch den B-Plan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ werden aufgrund der vorhandenen Situation sowie aufgrund des Planungsziels der behutsamen Nachverdichtung voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<p>Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23.1 „Meerkuhle“. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften.</p> <p>Für das Plangebiet liegen – nach eigenen Erkenntnissen sowie nach dem linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) – keine Hinweise auf die Existenz von Greifvögeln, Fledermäusen oder ähnlichen artenschutzrelevanten Arten vor.</p>		X

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete			Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
insbesondere in Bezug auf			Ja	Nein
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die Planungsziele kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes.		X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen auch hier keine Auswirkungen der Planung.		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der B-Plan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ bezieht sich auf o.g. und beschrieben räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Gegenüber der aktuellen Situation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten. Auch eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten und für ein Wohngebiet auch weitestgehend versiegelten Bereich ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Eine zusätzliche Versiegelung ist nur in einem geringen Maße geplant.		X

2.6	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete (nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen	X
2.6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)	Nicht betroffen	X
2.6.3	Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen	X
2.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Nicht betroffen	X
2.6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen	X
2.6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG)	Nicht betroffen	X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen	X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet grenzt an den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich der Stadt Greven an. Auswirkungen auf andere Zentrale Orte, Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten.	X

2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich entsprechend der Denkmalliste der Stadt Greven keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler bzw. andere genannte Denkmaltypen sind nicht bekannt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wird hierfür aber auch noch der LWL – Archäologie für Westfalen sowie der LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen beteiligt.</p> <p>In näherer Umgebung des Plangebietes befinden sich an der Marktstraße 41 eine spätklassizistische Stadtvilla, an der Sonnenstraße 2-6 ein um 1885 erbautes Mietwohnhaus für Textilarbeiter sowie an der Friedrich-Ebert-Straße 3-5 eine ehemalige Greverer Baumwollspinnerei (GBS), welche als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen wurden. Aufgrund der Entfernung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes allerdings keine Auswirkungen auf diese Denkmäler.</p>		X
-------	--	---	--	---

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. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.