

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

08.12.2021 09:29

375/2021

Beratungsergebnis:

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 80 „AirportPark FMO“ – 3. Änderung
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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „AirportPark FMO“ – 3. Änderung wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 29.10.2021 hat die Firma Fiege Logistik Stiftung und Co. KG einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „AirportPark FMO“ gestellt (siehe Anlage 1). Die Firma Fiege beabsichtigt auf der Fläche südlich angrenzend an die bestehende Unternehmenszentrale ein Logistikgebäude als Innovationsstandort im Airport-Park zu errichten.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 104, 126, 127, 131 und 132 der Flur 138 der Gemarkung Greven (siehe Anlage 2). Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten des Stadtgebietes der Stadt Greven in räumlicher Nähe zum Flughafen Münster/Osnabrück im AirportPark FMO. Das Plangebiet umfasst ca. 5 ha.

Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist, dass die Firma Fiege beabsichtigt die o.g. Fläche für eine logistische Nutzung mit Anschluss an die direkt angrenzende Fiege Systemzentrale zu entwickeln. Die Systemzentrale ist der Ankerpunkt für alle nationalen und internationalen Aktivitäten des Unternehmens. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie für das Projekt wurde bereits von Fiege durchgeführt. Primäres Ziel von Fiege ist es in der neuen Immobilie im laufenden Logistikgeschäft als „operatives Labor“ innovative Logistiktechnologien zu implementieren, zu testen und weiterzuentwickeln. Dieser Testbetrieb erfordert insofern ein logistisches Geschäft und eine entsprechende Wertschöpfung.

Fiege plant für den Innovationsstandort auf der Fläche zwei zusammenhängende drittverwendungsfähige Logistikhallen mit jeweils rund 10.000 m² Hallenfläche zzgl. eines vorgesetzten Bürokörpers für Büro- und Sozialflächen zu realisieren. Die Immobilie wird in hochwertiger und moderner Bauweise errichtet. Die flexible Nutzung und Umgestaltung der Hallenfläche an das jeweilige Kundengeschäft ist für eine langfristige Nutzung Grundvoraussetzung. Die Ein- und Ausfahrt für LKW und PKW sind auf dem Grundstück vorgesehen, ebenso wie erforderliche Stellplätze für PKW. Der Logistikneubau wird nach DGNB zertifiziert und über ein Energiekonzept inkl. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität verfügen.

Durch die Gestaltung der Außenanlagen mit Pflanzstreifen aus heimischen Bäumen in unterschiedlichen Größen fügt sich der Neubau hervorragend in das Landschaftsbild ein. Das zu verlegende Gewässer wird entsprechend integriert und Regenrückhaltebecken vorgesehen. Eine fußläufige Verbindung zwischen der Fiege-Systemzentrale und dem Logistikneubau ist ebenfalls berücksichtigt.

Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan Münsterland ist die gesamte Fläche des Änderungsbereiches als „GIB [Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen] für zweckgebundene Nutzungen“ mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungs- und Gewerbezentrum am FMO“ dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Greven stellt das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Flughafen Münster/Osnabrück (AirportPark FMO)“ dar.

Der Südteil des Plangebiets (Flurstücke 132 und 127 (östliches Teilstück)) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 – 2. Änderung, der dort ein Sondergebiet „AirportPark FMO“, eine Straßenverkehrsfläche und eine Fläche für die Wasserwirtschaft festsetzt. Für den nordöstlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 104) besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Flurstück 131 im Nordteil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 – 1. Änderung, der dort ein Sondergebiet „AirportPark FMO“ festsetzt.

Beschreibung der Planungsziele

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist eine Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 notwendig.

Angestrebt ist die Festsetzung eines Sondergebiets für gewerblich-logistische Nutzungen mit räumlichem und nutzungsstrukturellem Bezug zum FMO analog zu der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 80. Die Erfüllung des Kriteriums der Flughafenaffinität hat der Vorhabenträger in einer Begründung dargelegt. Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme die Erfüllung dieses Kriteriums bestätigt.

Mit der Änderung wäre auch eine Verlagerung des Gewässers an die nördliche Grundstücksgrenze in Richtung der Fiege Systemzentrale verbunden. Der Gewässerlauf soll dazu nach wasserrechtlicher Abstimmung und Genehmigung im Bebauungsplan erneut als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden.

Aufgrund der o.g. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entspricht die Planung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist über die Otto-Lilienthal-Straße an das bestehende Straßennetz angebunden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die städtebaulichen Planungsleistungen werden vom Vorhabenträger getragen. Darüber hinaus fallen Personalkosten für die zu erbringenden Verwaltungsleistungen zur Verfahrensabwicklung an. Diese verfahrensbegleitenden Maßnahmen werden pauschal auf 5.000 € brutto beziffert und ebenfalls von 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 375/2021 – Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 2 zur Vorlage 375/2021 – Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Anlage 3 zur Vorlage 375/2021 – Projektbeschreibung

Anlage 4 zur Vorlage 375/2021 – Vorentwurf Lageplan