

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

08.06.2022 12:24

**122/2022**

**Beratungsergebnis:**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	02.06.2022						

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8.23 "Hansaring 85"  
hier:

- 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. 8.23 „Hansaring 85“ 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:**

Standort:

Der Standort des Vorhabens befindet sich rechts der Ems an der Ecke Hansaring/ Grüner Weg. Das Vorhaben umfasst das Grundstück Hansaring 85 mit den Flurstücken 1526, 1560 und 1562 der Flur 110 der Gemarkung Greven. Das Grundstück hat eine Größe von 893 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Anlage 1).

Ausgangssituation und Anlass der Planung

Herr Werner Lürwer vom Planungsbüro Lürwer hat am 18.02.2021 im Namen der Eigentümer des Grundstücks Hansaring 85 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB beantragt. Das Grundstück ist derzeit noch bebaut mit einem 3-Familien-Wohnhaus. Der Bestand stammt aus den Nachkriegsjahren mit Garagen und Nebenanlagen. Nach Aussage des Vorhabenträgers ist das Bestandsgebäude nur

noch bedingt bewohnbar und es stehen größere Renovierungsarbeiten an, die nicht wirtschaftlich darstellbar sind. Aus diesem Grund soll auf dem Grundstück ein Neubau entstehen.

#### Vorhabenbeschreibung

Auf dem Vorhabengrundstück soll ein dreigeschossiges Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten entstehen. Die Gebäudeecke hin zur Straßenkreuzung Grüner Weg/ Hansaring ist um ein Geschoss (viergeschossig) überhöht. Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit solitärem Baum bleibt bestehen.

Die Gebäudeflucht ist an der Westseite nicht parallel zur Grundstücksgrenze, sondern öffnet sich nach Norden hin und schafft somit möglichst viel Freiraum hin zur bestehenden Nachbarbebauung. Der zentrale Hauseingang mit Treppenhaus stellt die Verbindung zwischen dem drei- und viergeschossigen Gebäudeteilen her. Die Wohnungen werden über einen Flur barrierefrei erschlossen, der mit Fenstern zum Straßenraum belichtet wird. Das Gebäude erhält einen 37,5 cm hohen Sockel und wird mit einem Klinker verblendet. Die Oberkante der Attika liegt zum Nachbarn bei 9,09 m und an der Gebäudeecke bei 12,04m über Straßenniveau.

Der Neubau wird als KfW40 Haus erstellt, ausgestattet mit einer Luft-Wärme-Pumpe, zentraler Lüftungsanlage und Gründach mit PV-Anlage auf den Flachdächern. Alle Wohnungen sind barrierefrei und eine Wohnung ist behindertengerecht geplant. Vier von den zehn Wohnungen sind als öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Die notwendigen Stellplätze samt Fahrradabstellanlage sind als oberirdische Stellplatzanlage an der nördlichen Grundstücksseite geplant. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden begrünt und gestaltet.

#### Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich von zwei unterschiedlichen Bebauungsplänen. Der westliche Teil des Grundstücks liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 08.2 „Grüner Weg, Mitte“ – Teil 2 aus dem Jahr 1986. Dieser setzt für das Grundstück ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie ein Satteldach mit 35° Dachneigung fest. Außerdem setzt der Bebauungsplan eine Baugrenze fest, welche für das Grundstück zwei Baufelder festsetzt, die durch einen schmalen Bereich verbunden sind. Für einen schmalen Streifen am östlichen Rand des Grundstücks gilt der Bebauungsplan Nr. 35.3 „Eggenkamp Süd“ Teil 1, ebenfalls aus dem Jahr 1986. Dieser setzt für den Grundstücksteil keine Baugrenzen bzw. kein Baufeld fest. Alle weiteren Festsetzungen, außer der Dachneigung (30°), sind identisch.

#### Vorstellung im Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde insgesamt in drei Sitzungen des Gestaltungsbeirates der Stadt Greven vorgestellt und beraten. Der Entwurf wurde im Zuge der Beratungen weiterentwickelt. Dieser Entwurf wurde zuletzt am 07.04.2022 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und positiv beraten. Eine erneute 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 Verfahren 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:

Das Bauvorhaben überschreitet das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten Baugrenzen. Außerdem werden die gestalterischen Festsetzungen (Satteldach mit Dachneigung von 35° bzw. 30°) nicht eingehalten. Somit ist es auf Grundlage des zurzeit geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Ein Antrag nach § 12 BauGB ist demnach zulässig.

Nachdem das Bauvorhaben den Prozess der fachlichen Beratung durch den Gestaltungsbeirat durchlaufen hat, wird nun empfohlen den Aufstellungsbeschluss zu fassen um das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger getragen. Darüber hinaus fallen Kosten für die Begleitung des Bauleitplanverfahrens (Verwaltungsleistungen und Verfahrensabwicklung) an. Diese verfahrensbegleitenden Maßnahmen werden pauschal auf 7.500 € brutto beziffert und 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: Herrn Scheil

**Zur Kenntnisnahme an den**

Beirat für Menschen mit Behinderung: Ja  
Beirat für Senioren: Ja

**Anlage/n:**

- 1) Übersichtsplan mit Geltungsbereich
- 2) Entwurf des Bauvorhabens (Schwarzplan, Lageplan, Erdgeschossgrundriss, Ansichten, Schnitt)
- 3) Fotos vom städtebaulichen Modell