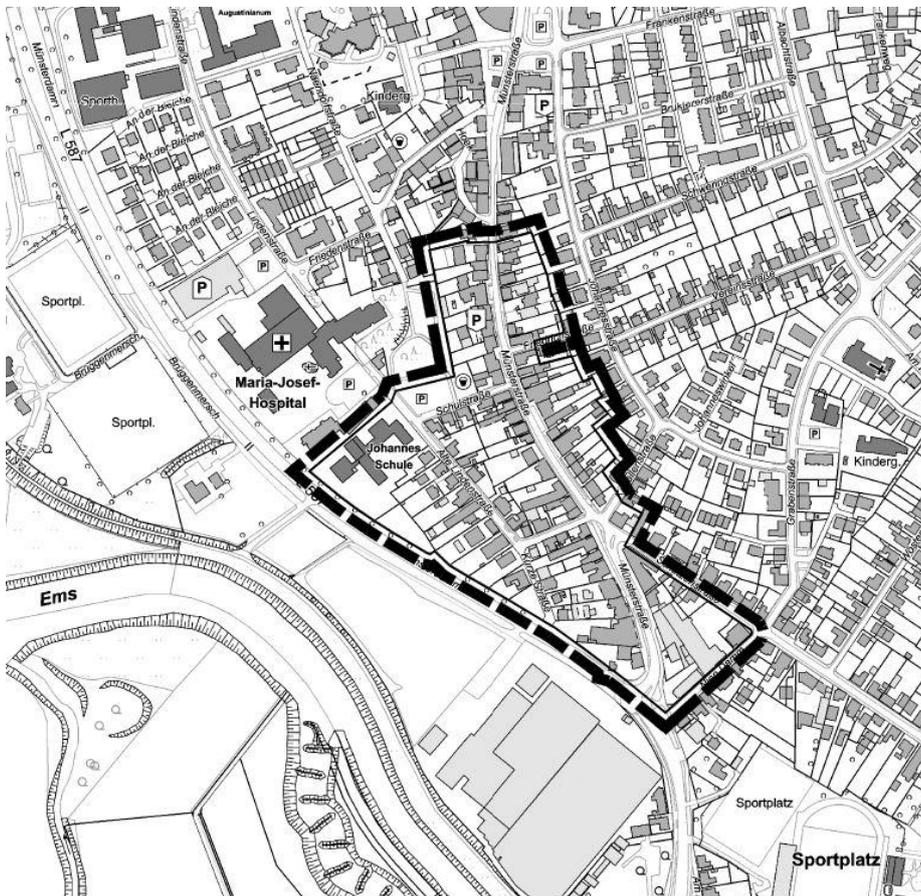


Bebauungsplan Nr. 2.4

"Emsaue Süd" 1. Änderung

Begründung gem. § 2a BauGB

Stand: Entwurfsfassung



Übersichtsplan - unmaßstäblich

Stadt Greven
Fachdienst Stadtplanung

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458) in der zuletzt geänderten Fassung.
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Konzeption des Vorhabens	3
3.	Verfahrensart	3
4.	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	4
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5.1.	Regionalplan	5
5.2.	Flächennutzungsplan	5
5.3.	Bebauungspläne	5
5.4.	Einzelhandelskonzept der Stadt Greven	5
6.	Bestandssituation	6
6.1.	Innerhalb des Geltungsbereiches	6
6.2.	Außerhalb des Geltungsbereiches	6
7.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6
7.1.	Art der baulichen Nutzung	6
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
8.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	7
8.1.	Eingriff in Natur und Landschaft	7
8.2.	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	7
8.2.1.	Bodenschutz	7
8.2.2.	Klimaschutz	7
8.3.	Artenschutz	8
8.4.	Hochwasserschutz	8
9.	Sonstige Belange	8
9.1.	Denkmalpflege und Denkmalschutz	8
9.2.	Grundstücksbelange	8

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Verwaltung liegt im Bereich der Münsterstraße ein Antrag auf Nutzungsänderung vor. Mit dieser Nutzungsänderung wird das Ziel verfolgt, u.a. Unterhaltungselektronik zu vertreiben. Diese Artikel fallen gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Greven (Junker + Kruse; 2018) in die Kategorie „zentrenrelevante Sortimente“ und in die Warengruppe Elektrokleingeräte sowie Elektronik und Multimedia. Die Sortimentsliste ergibt sich aus der im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durchgeführten gutachterlichen Analysen und Einschätzungen, den landesplanerischen Vorgaben sowie der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Greven. Der Verkauf der Artikel soll auf einer Fläche vollzogen werden die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt, also unter 800 m² Verkaufsfläche. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.4. „Emsaue Süd“ ist der Bereich als Mischgebiet festgesetzt. In Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe (in der Regel bis 800 m² Verkaufsfläche) allgemein zulässig. Weitere Zulassungsbeschränkungen bzw. Feindifferenzierungen zulässiger Sortimentsbereiche werden durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.4. sind entlang der Münsterstraße straßenbegleitend Mischgebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan übt keine Steuerungsfunktion für Einzelhandelsbetriebe aus. Durch die Attraktivierung und räumliche Erweiterung des ansässigen Vollsortimenters könnte im Zusammenspiel kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten die Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich beeinträchtigt werden. Eine zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklung durch eine Verfestigung sowie schleichende Erweiterung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird durch die Änderung des Bebauungsplanes vermieden. Darüber hinaus ist für die vorliegende Anfrage der Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes (s. Kap. 5.4) entscheidend. Um diesen einzuhalten und somit die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere der Grevener Innenstadt – mit ihrer Versorgungsfunktion als Hauptgeschäftsbereich gewährleisten zu können, ist die vorliegende Bebauungsplanänderung notwendig.

2. Konzeption des Vorhabens

Um den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Greven in seiner Funktion zu schützen soll eine textliche Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Durch diese Änderung sollen Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ausgeschlossen werden, wodurch der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktion geschützt wird. Gleichzeitig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten – u.a. im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung – entlang der Münsterstraße weiterhin zulässig, sodass die Gebietstypik des Mischgebietes gewahrt bleibt und die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt wird.

3. Verfahrensart

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling (Wiedernutzbarmachung von Flächen), der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinden dienen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ ist als andere Maßnahme der Innenentwicklung zu definieren. Neben dem Erhalt, der Erneuerung, der Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen Bebauungspläne der Innenentwicklung auch dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und dient neben der Nachverdichtung und Innenentwicklung insbesondere dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind:

- dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- dass die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Schwellenwerte nicht überschreitet.
- dass das geplante Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht UVP-pflichtig ist.
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter vorliegen.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB gelten, wird auf folgende Schritte 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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt.

4. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten Grevens und ist geprägt durch die Münsterstraße, welche den Geltungsbereich von Norden nach Süden durchquert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ ist mit der Urfassung identisch und bezieht sich auf die im Plangebiet festgesetzten Mischgebiete. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Abbildung. Die festgesetzten Mischgebiete sind gelb gekennzeichnet.



5. Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1. Regionalplan

Durch die Planaufstellung werden die Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“, 1. Änderung befindet sich gemäß dem Regionalplan Münsterland in der Bekanntmachung vom 27.06.2014 im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

5.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greven stellt das Plangebiet in Teilen als „Wohnbaufläche“ und „Mischgebietsfläche“ sowie als „Sonderbaufläche“ dar. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5.3. Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.4. „Emsaue Süd“ setzt als Gebietstypen Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf fest. In den Bereichen die als Mischgebiet festgesetzt sind, ist eine zwei geschossige Bebauung zulässig, die GRZ variiert zwischen 0,4, 0,42 und 0,6 während die GFZ zwischen 0,5, 0,8, 1,0 und 1,22 variiert. In Bereichen die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, ist je nach Bereich sowohl eine eingeschossige als auch eine zwei geschossige Bebauung zulässig. Die GRZ variiert beträgt 0,3 oder 0,4 während die GFZ mit 0,5 oder 0,8 festgesetzt ist.

Für den Teil des Bebauungsplanes der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, sind zusätzlich die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ festgesetzt.

Darüber hinaus wurden Teile des Bebauungsplanes bereits durch vorhabenbezogene Bebauungspläne überplant bspw. durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.41 „EDEKA Schützenstraße“.

5.4. Einzelhandelskonzept der Stadt Greven

Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aber auch im Hinblick auf Erweiterungsvorhaben gilt es deren Verträglichkeit unter der Maßgabe des aktuellen Einzelhandelskonzeptes zu beurteilen. Hierfür maßgeblich sind die Ansiedlungsregeln bzw. Grundsätze formulierte Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben. Sie bilden die Grundlage für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen besteht ein Erfordernis der Bebauungsplanänderung, welcher dem Grundsatz 2 aus dem Einzelhandelskonzept entspricht. Dieser besagt:

„Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten) sollen zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt – sowie ausnahmsweise als Läden auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an integrierten Standorten, wenn sie das umliegende Gebiet versorgen – möglich sein.“

Ziel dieses Grundsatzes ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten maßgeblich in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Greven (Hauptgeschäftsbereich sowie Ortsteilzentrum Reckenfeld). Somit soll die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere der Grevener Innenstadt – mit ihrer Versorgungsfunktion als Hauptgeschäftsbereich gewährleistet werden.

6. Bestandssituation

6.1. Innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes befinden sich straßenbegleitend Mischgebiete für die der Bebauungsplan keine Steuerungsfunktion für Einzelhandelsbetriebe ausübt. Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereichs die Johannes Schule/Schule an der Ems und im Südosten ein Edeka-Markt.

6.2. Außerhalb des Geltungsbereiches

Unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt ein Seniorenheim sowie das Maria-Josef-Hospital Greven an. Im Westen grenzt der Münsterdamm (L587) und der Gewerbetrieb Setex an den Geltungsbereich. Im Süden befindet sich der Sportplatz Schöneflieth und im Osten die Wohngebiete entlang der Münsterstraße.

7. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, für die Mischgebiete eine Feindifferenzierung zulässiger Sortimentsbereiche vorzunehmen um den die Zukunftsfähigkeit der Greverner Innenstadt mit ihrer Versorgungsfunktion als zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftsbereich zu gewährleisten. Durch eine solche Feindifferenzierung wird eine zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklung durch eine Verfestigung sowie schleichender Erweiterung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereich vermieden. Um dies zu erreichen sind in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind hingegen weiterhin zuzulassen, wodurch der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion geschützt und gleichzeitig Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten – u.a. im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung – entlang der Münsterstraße weiterhin zulässig sind. Dabei bleibt die Gebietstypik des Mischgebietes gewahrt und gleichzeitig wird den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes gefolgt.

Gemäß der Sortimentsliste des „Stadtentwicklungskonzepts Sachlicher Teilplan Einzelhandel, Einzelhandelskonzept – Fortschreibung (April 2018) sind folgende Sortimente als zentrenrelevant einzustufen:

- Angler-, Jagdartikel und Waffen
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- Bekleidung (ohne Arbeitskleidung)
- Bücher
- medizinische und orthopädische Artikel
- Elektrokleingeräte
- Musikinstrumente und Zubehör
- Elektronik und Multimedia
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Glaswaren, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren
- Reitsportbekleidung und -schuhe
- Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterware/Wolle
- Schuhe (ohne Arbeitsschuhe)
- Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe
- Spielwaren
- Hobbyartikel
- Sportartikel

- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Kinderwagen
- Uhren/Schmuck
- Wohndekorationsartikel

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt das Maß der baulichen Nutzung unverändert, lediglich die Art der baulichen Nutzung wird durch die Bebauungsplanänderung verändert.

8. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

8.1. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, somit ist die formale Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht nicht erforderlich. Des Weiteren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da keine Neuausweisung überbaubarer Grundstücksflächen entsteht. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der festgesetzten Mischgebiete, wodurch keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

8.2. Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

8.2.1. Bodenschutz

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der festgesetzten Mischgebiete durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, haben unverändert Bestand, wodurch sich keine Änderung zum Ziel des Bodenschutzes ergibt.

8.2.2. Klimaschutz

Mit den Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre ist auch der Aspekt des Klimaschutzes in die Gesetzgebung aufgenommen worden. Demnach sollen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Schonung der Umwelt beabsichtigt. Durch den Bebauungsplan werden lediglich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, haben unverändert Bestand. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion erhalten und gestärkt, sodass ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird (Stadt der kurzen Wege).

8.3. Artenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.

8.4. Hochwasserschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt, da durch die Änderung keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz werden somit eingehalten.

9. Sonstige Belange

9.1. Denkmalpflege und Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler bekannt. Auch sind keine Baudenkmäler im weiteren Umfeld des Plangebietes von zu erwartenden Auswirkungen der Planung betroffen. Zur präventiven Sicherung möglicher denkmalrechtlich relevanter Bodenfunde enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

9.2. Grundstücksbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Emsaue Süd“ erfordert derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen.

Greven, den 02.08.2022

Stadt Greven,
Der Bürgermeister
I.A.