

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

24.08.2022
15:33

212/2022

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Bezirksausschuss für die Ortschaft Reckenfeld	17.08.2022		O	0	0	0	
Ausschuss für Stadtentwicklung	25.08.2022						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 55.3 "Block A - Emsdettener Landstraße"

hier:

- I. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- III. Beschluss zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

I. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55.3 „Block A –Emsdettener Landstraße“ wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem beigefügten 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Bezirksausschuss für die Ortschaft Reckenfeld, 17.08.2022

Beratungsergebnis: Ohne Abstimmung

Sachdarstellung:

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Reckenfeld westlich der Emsdettener Landstraße und umfasst die Flurstücke 1791, 2115, 2418 und 2417 der Flur 38 der Gemarkung Greven. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Anhang 1). Der überplante Bereich hat eine Fläche von 6.000 m².

Ausgangssituation und Anlass der Planung

Das Grundstück wurde bisher durch einen ALDI-Markt mit angegliederten, kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen genutzt. Der ALDI-Markt ist mittlerweile an die Steinfurter Straße in den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Reckenfeld verlagert worden. In den Vorlagen 46/2020 – 1. Ergänzung sowie 47/2020 – 1. Ergänzung wurde thematisiert, dass der Altstandort durch Wohnen nachgenutzt werden soll. Mit diesem Aufstellungsbeschluss soll eine Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Städtebauliche Zielvorstellung ist eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern mit angemessener Dichte. Im westlichen Teil des Grundstücks ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung eine kleinteiligere Bebauung – z.B. in Form von Einfamilien- oder Doppelhäusern – vorgesehen. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches sollte eine dichtere Bebauung – z.B. in Form von Mehrfamilienhäusern – entstehen. Überschlüssig können auf der Fläche insgesamt etwa 25 Wohneinheiten entstehen.

Planungsrechtliche Situation

Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55.11 „ALDI Emsdettener Landstraße“ setzt als zulässige Nutzung Einzelhandelsbetriebe fest. Außerdem werden für die zulässigen Warengruppen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Der westlich und nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 55 setzt für das Umfeld des Grundstücks ein allgemeines Wohngebiet fest. Östlich grenzt die Emsdettener Landstraße an über die das Grundstück erschlossen ist. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Greven stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen der beabsichtigten Wohnnutzung, sodass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss, der den bestehenden vorhabenbezogenen Plan aufhebt. Gleichzeitig muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Zuge einer Berichtigung angepasst werden, welcher das Areal bisher als Mischgebiet darstellt.

Verfahrensart

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 m² 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 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 Verfahrens 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

Die Schaffung von Wohnraum durch Innenentwicklung und Nachverdichtung ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich sinnvoll. Die Nachnutzung des bisher als Einzelhandelsstandort genutzten und mittlerweile freigezogenen Grundstücks durch Wohnnutzung wird als grundsätzliche Aufwertung des gesamten Bereiches gesehen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an dieser Stelle wird aus städtebaulicher Sicht nicht empfohlen. Die Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs übernimmt in diesem Bereich der in unmittelbarer Nähe befindliche Supermarkt (siehe fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelanbieter in Greven-Reckenfeld; Einzelhandelskonzept S. 148). Einer Verfestigung bzw. zu befürchtenden schleichenden Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen ist in diesem Bereich Reckenfelds nach der Verlagerung des Aldi-Marktes in den zentralen Versorgungsbereich somit städtebaulich nicht erforderlich, sodass der Standort bedarfsgerecht zu Wohnzwecken nachgenutzt werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

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 ☐ ☐ ☐