

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

31.08.2022 15:43

204/2022

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	25.08.2022						

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22.13 "Wohn- und Geschäftshaus Martinistraße 35-39" 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 der Aufstellung des Bebauungsplanes
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22.13 "Wohn- und Geschäftshaus Martinistraße 35-39" wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs 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.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 02.09.2021 beantragt der Architekt Bernhard Schulze Gronover im Namen des Eigentümers der Grundstücke Martinistraße 35-39 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Der Vorhabenträger plant auf den Grundstücken ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Realisiert werden soll das Vorhaben auf den Flurstücken 255, 256, 257 teilweise, 683, 685 und 686 der Flur 9 der Gemarkung Greven.

Allgemeine Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, auf den o.g. Grundstücken ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (Gastronomie, Einzelhandel o.ä.) und insgesamt 16 Wohneinheiten in den Obergeschossen errichten.

Planungsrechtliche Situation

Der für die Vorhabengrundstücke geltende Bebauungsplan Nr. 22.1 „Willhemplatz – Niederort“ (rechtskräftig seit dem 27.03.1991) setzt ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 fest. Die Höhe der Gebäude ist bei einer geschlossenen Bauweise auf drei Geschosse begrenzt. Dächer müssen als Datteldach mit einer Dachneigung von 45-48° errichtet werden.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten Baugrenzen. Weiterhin werden die gestalterischen Festsetzungen (Satteldach mit einer Dachneigung von 45-48°) nicht eingehalten und durch das Bauvorhaben wird der Bebauungsplan Nr. 22.52 „Wohn- u. Geschäftshaus Martinistraße 33“ in Teilen überplant. Somit ist das Bauvorhaben auf Grundlage des zurzeit geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Ein Antrag nach § 12 BauGB ist demnach zulässig.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Grevenener Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Niederort, zum Rathaus der Stadt Greven und zum Busbahnhof. Westlich an das Plangebiet grenzt das Modehaus Ahlert an, östlich grenzt ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus an das Plangebiet. Die restliche Umgebung ist ebenfalls durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan.

Projektbeschreibung

Der Bauherr beschreibt das Bauvorhaben wie folgt:

„Das Grundstück (Martinistraße 35-39) liegt an der verkehrsberuhigten Martinistraße in der Altstadt von Greven, zwischen dem Niederort, dem Rathaus und der Kirche. Die bestehenden bisherigen Wohn- und Geschäftshäuser sollen abgerissen und die dadurch entstehende Baulücke durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses wieder geschlossen werden. Die städtebaulich historische Struktur ist eher kleinteilig mit offener Bauweise, Öffnungen, Blick- und Wegebeziehungen. Als seitliche Begrenzung des Baufeldes sind Brandwände des Modehaus Ahlert und zum Wohn- und Geschäftshaus Ahlert vorhanden.

Der Entwurf schließt die Baulücke mit 2 Baukörpern, die zum einen die Brandwände weitestgehend als Anbaufläche nutzen und verdecken und zum anderen die kleinteiligere Struktur der umliegenden Bebauung aufnimmt. Die Belichtung des städtischen Straßenraums von Süden wird durch einen Gebäudeeinschnitt über die gesamte Gebäudehöhe verbessert. Weiterhin werden durch den geplanten Einschnitt zwischen den Gebäudeteilen in Nord-Süd-Richtung alle Wohnungen optimal belichtet. Eine Erweiterung des öffentlichen Straßenraums durch einen zur Straße orientierten Hof bietet Platz für städtisches Leben mit hoher Aufenthaltsqualität (zum Beispiel Gastronomie).

Die Höhen der Nachbarbebauung werden aufgenommen und zusammen mit der Topografie in ein Gesamtkonzept integriert. Als Fassadenmaterial wird eine klassische Verblendfassade errichtet, die Geschosse werden durch einen leichten Versatz akzentuiert. Die Dachflächen werden begrünt und verbessern hierdurch, neben der optischen Erscheinung, die Niederschlagsrückhaltung und das städtische Klima.

Genutzt wird das Gebäude mit einer gewerblichen Fläche im Erdgeschoss sowie 16 Wohnungen in den Obergeschossen. Durch den geplanten Einschnitt zwischen den Gebäudeteilen in Nord-Süd-Richtung werden alle Wohnungen optimal belichtet. Alle Wohnungen sind mit Balkonen oder Dachterrassen ausgestattet. Die Wohnungen erhalten einen den Vorgaben der Stadt Greven entsprechenden Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen soll als Appartements für Menschen mit handicap/Menschen mit Betreuungsbedarf vorgehalten werden.“

Vorstellung im Gestaltungsbeirat

Die hochbauliche Planung zu dem Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 30.09.2021 an den Gestaltungsbeirat der Stadt Greven verwiesen (siehe Vorlagen Nr. 304/2021). Im Gestaltungsbeirat der Stadt Greven wurde dieser Entwurf am 11.11.2021 vorgestellt und positiv beraten. Eine 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 (Nachverdichtung), 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 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 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

Grundsätzlich ist die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum sowie die Schaffung von attraktiven gewerblich nutzbaren Flächen im Erdgeschoss innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch Innenentwicklung und Nachverdichtung aus Sicht der Verwaltung zu befürworten. Die geplante städtebauliche Entwicklung entspricht den Vorstellungen der Stadtverwaltung. Die Einleitung des Planverfahrens wird daher empfohlen, sofern die Ablösung der erforderlichen Stellplätze beschlossen wird (siehe Vorlage Nr. 138/2022 – 1. Ergänzung).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und gegebenenfalls notwendige Fachgutachten trägt der Vorhabenträger. Die Kosten für die Begleitung des Bauleitplanverfahrens betragen bei Verfahren nach § 13 BauGB pauschal 7.500 Euro und werden im Rahmen einer Kostenerstattungsvereinbarung erhoben.

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
Beirat für Senioren: Ja

Anlage/n:

- 1.) Anlage 1 zur Vorlage 204/2022 - Übersichtsplan
- 2.) Anlage 2 zur Vorlage 204/2022 - Projektpräsentation
- 3.) Anlage 3 zur Vorlage 204/2022 - Projektbeschreibung