Stadt Greven

Der Bürgermeister

VORLAGE

[X] öffentlich

[ ] nicht öffentlich

		Vorlagen Nr.
Fassung vom:	27.02.2023 15:45	**218/2021**

			Beratungsergebnis:				
Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	01.07.2021						

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20.31 "Gutenbergstraße 2"
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. 20.31 „Gutenbergstraße 2" 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.

Sachdarstellung:

<u>Vorhabenbeschreibung</u>
Das Büro Schlüter Architekten u. Ingenieure GbR hat am 27.04.2021 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für ein Bauvorhaben an der Gutenbergstraße 2 beantragt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 20.31 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Gutenbergstraße 2 geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 264, 668 und 832 der Flur 7 der Gemarkung Greven. Der Eigentümer der vorgenannten Flurstücke und Vorhabenträger, Herr Detlef Venschott, beabsichtigt auf diesem etwa 856 m² großen Areal die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes mit einem Staffelgeschoss. Das Gebäude soll im Erdgeschoss das Bestattungsunternehmen von Herrn Venschott beherbergen, während die darüber liegenden Geschosse zu Wohnzwecken, verteilt auf 9 Wohneinheiten, dienen sollen. In einer Tiefgarage unter dem Gebäude soll der ruhende Verkehr organisiert werden.

Vorstellung im Gestaltungsbeirat
Ein erster Entwurf zu dem Vorhaben wurde im Gestaltungsbeirat am 14.01.2021 beraten und um Wiedervorlage gebeten (Vorlage 268/2020).
Der Verweis des überarbeiteten Entwurfes an den Gestaltungsbeirat sowie die Kenntnisnahme des Antrags auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB wurde am 20.05.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung (AS) beschlossen (Vorlage 157/2021). Diese Wiedervorlage wurde am 10.06.2021 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und positiv beraten. Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht notwendig.

Planungsrecht
Der Regionalplan Münsterland weist den Gesamtbereich zwischen Bahnlinie und Ems derzeit als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung aus. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greven wird die zu überplanende Fläche zurzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht derzeit kein Bebauungsplan für den betreffenden Bereich, so dass dieser als Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu bewerten ist.
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 20.31 soll nun durch Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) die planungsrechtliche Grundlage für die anvisierte Nutzung geschaffen werden.
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 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 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

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB gerecht zu werden, bedarf es zur Festsetzung des Urbanen Gebietes der Änderung des Flächennutzungsplans. Diese soll im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Berichtigung erfolgen.
Weiter ergibt sich auch auf Ebene der Regionalplanung Handlungsbedarf aufgrund der entgegenstehenden Ziele der Raumordnung. Im Zuge eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Raumordnung soll hier die Zustimmung der Regionalplanungsbehörde und des Regionalrats erreicht werden (siehe Vorlage 217/2021).

Städtebau
Um die bauliche Entwicklung des Gesamtbereichs Nordwalder Straße zu steuern hat die Stadtverwaltung eine städtebauliche Rahmenplanung für die nördlich und südlich an die Nordwalder Straße angrenzenden Grundstücke zwischen Bahnunterführung und Emsbrücke erarbeitet. Der beplante Bereich stellt die Verbindungsachse zwischen den Stadtteilen links der Ems und rechts der Ems dar, wird dieser Funktion aber städtebaulich, aufgrund der hete-

rogenen Bebauungsstruktur, nicht gerecht. Ziel der Rahmenplanung ist es, den Bereich durch eine klare Ordnung der Bebauung aufzuwerten und durch Nutzungsmischung von nichtstörendem Gewerbe, Verwaltung, Büro, Dienstleistungen und Wohnnutzungen dem Bereich ein neues Gefüge zu verleihen.
Die Rahmenplanung bildet als planerisches Gesamtkonzept die inhaltliche Grundlage für die Bauleitplanung, weshalb sie als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB in 2020 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen wurde (siehe Vorlage 3/2020).
Mit dem Vorhaben an der Gutenbergstraße 2 wird ein wichtiger Beitrag zur Umsetzung des Rahmenplans Nordwalder Straße geleistet. Das viergeschossige Gebäude plus Staffelgeschoss entspricht in seiner Kubatur und der geplanten Nutzung dem planerischen Ziel des Rahmenplans. Durch die zur Alten Bahnhofstraße bzw. Nordwalder Straße 5 geschossige Gebäudekante entsteht eine Eckbetonung, die einen Bezug über die geplante Bebauung des ehemaligen Raiffeisengrundstücks zum „Emstor"-Gebäude westlich der Bahnlinie schafft. Von dieser Raumkante im Süden staffelt sich das Gebäude gen Norden entlang der Gutenbergstraße bis auf zwei Geschosse ab und fügt sich so in die Umgebung ein. Die so entstehenden großzügigen Dachterrassen sollen mittels intensiver Dachbegrünung begrünt werden.
Zu erwartende Lärmkonflikte durch die umgebenden, bestehenden Gewerbebetriebe lassen sich durch Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen lösen.

Es wird empfohlen, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.31 „Gutenbergstraße 2" und der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan trägt der Vorhabenträger. Die Kosten für die Begleitung des Bauleitplanverfahrens betragen 7.500 Euro und werden 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 Willenbrink

Zur Kenntnisnahme an den

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

Anlage/n:

1 - Übersichtsplan

2 – Lageplan

3 – Isometrie

4 - Ansichten

(Bitte der Erstausfertigung beilegen)

Die Vorlagen werden nur versandt, wenn die angegebenen Sichtvermerke gegengezeichnet sind.

Sichtvermerke:

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Stadt-kämmerer	FB:	FB:	FD:	FD: