

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

11.01.2023 11:38

5/2020 1. Ergänzung

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	20.08.2020						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“

hier:

- I. Beschluss des Bauungskonzeptes als Grundlage des Bebauungsplans
- II. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans
- III. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- IV. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

- I. Beschluss des Bauungskonzeptes als Grundlage für den Bebauungsplan**  
Das Bauungskonzept wird als Grundlage des Bebauungsplanes beschlossen. Das Konzept ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- II. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“ wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- III. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB**  
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.
- IV. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB**  
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

**Sachdarstellung:**Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.3 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern auf dem Grundstück Alte Bahnhofstraße 82 zu schaffen. Als Art der baulichen Nutzung soll hierzu ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Anlass

Die Agrargenossenschaft Raiffeisen Münster LAND eG verlagert ihren Standort in Greven vom derzeitigen Betriebsitz an der Nordwalder Straße in das Gewerbegebiet Nien Esch, wo ein Neubau des Raiffeisen-Marktes und der Lagerstätten entsteht. Durch diese Verlagerung werden die Grundstücke Nordwalder Straße 7 (Raiffeisen-Markt) und Alte Bahnhofstraße 82 (Verwaltung und Lager) freigezogen und können einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Die interne Planung der Raiffeisen-Genossenschaft sieht vor, zuerst das Grundstück Alte Bahnhofstraße 82 einer neuen Nutzung zuzuführen.

Um die bauliche Entwicklung dieser Flächen zu steuern, hat die Stadtverwaltung eine städtebauliche Rahmenplanung für die nördlich und südlich an die Nordwalder Straße angrenzenden Grundstücke zwischen Bahnunterführung und Emsbrücke erarbeitet. Dieser Bereich stellt die Verbindungsachse zwischen den Stadtteilen links der Ems und rechts der Ems dar, wird dieser Funktion aber städtebaulich aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur nicht gerecht. Ziel der Rahmenplanung ist es, den Bereich aufzuwerten durch eine klare Ordnung der Bebauung und durch eine Nutzungsmischung von nichtstörendem Gewerbe, Verwaltung, Büro, Dienstleistungen und Wohnnutzungen. Die Rahmenplanung bildet als planerisches Gesamtkonzept die inhaltliche Grundlage für die Bauleitplanung. Die Rahmenplanung soll daher als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden (siehe Vorlage 3/2020).

Chronologie

Die Rahmenplanung bildet als planerisches Gesamtkonzept die inhaltliche Grundlage für die Bauleitplanung. Die Rahmenplanung wurde daher als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 05.03.2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen (siehe Vorlage 3/2020).

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 05.03.2020 wurde aufgrund von einer Abweichung des Bebauungskonzeptes des Büros Bolles und Wilson gegenüber dem beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept beschlossen, dass vor einem zu fassenden Aufstellungsbeschluss der Gestaltungsbeirat zu beteiligen ist.

Am 20.05.2020 wurde der Gestaltungsbeirat beteiligt. Der Gestaltungsbeirat empfahl, dass die vorgestellte Konzeptstudie prinzipiell konform mit der städtebaulichen Rahmenplanung Nordwalder Str. ist, aber dass dennoch die Gebäudestellung im Bereich der Nordwalder Straße im Hinblick auf die Konformität mit der städtebaulichen Rahmenplanung noch einmal eingängig geprüft werden soll. Insbesondere sollte die Aufenthaltsqualität der Freiräume in den Innenbereichen untersucht werden, sowie die Einfügung der Baukörper in die Umgebung mittels eines 3D-Modells dargestellt werden.

Die vorhandene Konzeptstudie wurde hinsichtlich dieser Aspekte überarbeitet und am 13.08.2020 erneut dem Gestaltungsbeirat präsentiert. Der Gestaltungsbeirat stimmt dem Konzept nach der Überarbeitung zu. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt das vorgestellte Konzept als städtebauliche Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20.3 betrifft die Flurstücke Gemarkung Greven, Flur 7, Nr. 607, 639, 640, 884, 886, 887, 889, 890, 891, 902, 903, 905, 906, 925, 927, 928, 1095 und 1096. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.200 qm (siehe Anlage: Geltungsbereich).

Bebauungskonzept

Das Architekturbüro Bolles und Wilson, Münster hat im Auftrag der Raiffeisen-Genossenschaft und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Bebauungskonzept für das Grundstück Alte Bahnhofstraße 82 entwickelt und auf Basis der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats überarbeitet (siehe Anlage: Bebauungskonzept).

Das Konzept basiert auf der städtebaulichen Rahmenplanung, die neben diesem Grundstück auch die benachbarten Grundstücke an der Nordwalder Straße überplant. Im Bebauungskonzept ist die Errichtung von drei riegelförmigen Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen, die in Nord-Süd-Richtung auf dem Grundstück positioniert werden und sich am Verlauf der Bahnlinie und der Gutenbergstraße orientieren. Im Gegensatz zum Bebauungskonzept vom 05.03.2020 wurde der Baukörper an der Ecke Gutenbergstraße/ Nordwalder Straße L-förmig, wie im Rahmenplan vorgesehen, ausgebildet. Die Geschossigkeit der geplanten Gebäude orientiert sich wie bisher an der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie („Emstor“).

Der östliche Gebäuderiegel an der Gutenbergstraße soll aufgrund seiner Lage im Erdgeschoss eine Geschäfts- bzw. Dienstleistungsnutzung erhalten, während die darüber liegenden Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Die beiden anderen Gebäuderiegel sollen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten kann noch nicht abschließend festgelegt werden, da die Wohnungsgrößen noch variieren können, es werden aber wie bisher geplant ca. 114 Wohneinheiten entstehen. Die vorgesehene Quote von 35 % gefördertem Wohnraum gemäß Beschluss des Rates der Stadt Greven vom 19.12. 2019 entspricht bei dem Bauvorhaben ca. 40 Wohnungen. Die genaue Zuordnung der geförderten Wohnungen zu den einzelnen Gebäudekörpern erfolgt im weiteren Planungsprozess.

Um gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB sicherzustellen, sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Eindämmung der Verkehrs-, Schienen- und Gewerbelärmimmissionen erforderlich. Durch die Anordnung der Gebäude ergibt sich eine abschirmende Wirkung für die Innenbereiche. Zudem kann durch die Grundrissgestaltung und die Verwendung von Schallschutzfenstern die Lärmbelastung der Wohnnutzungen verringert werden.

#### Inhalt und Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten drei Wohn- und Geschäftshäuser auf dem Grundstück Alte Bahnhofstraße 82 geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, Wohnraum in innerstädtischer Lage zu schaffen und damit der hohen Nachfrage nach Wohnungen in Greven nachzukommen. Eine Nutzungsmischung mit kleinteiligen Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen ist städtebaulich gewollt und auch im Bebauungskonzept vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung soll daher ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB festgesetzt werden. Die Geschossigkeit soll im Bebauungsplan mit vier Vollgeschossen entsprechend des Bebauungskonzeptes festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich innerhalb der Vorgaben der BauNVO.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB notwendig. In diesem Vertrag können Themen wie die Übernahme der Planungskosten, der Erschließung des Grundstücks, die Gestaltung der Gebäude, die Bauverpflichtung, die Realisierungsschritte usw. vereinbart werden.

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Greven stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20.3 eine gewerbliche Baufläche dar. Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB einzuhalten und damit die rechtmäßige Aufstellung des Bebauungsplans zu gewährleisten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die entsprechende 26. FNP-Änderung soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden (siehe Vorlage 4/2020). Die 26. FNP-Änderung hat zum Ziel, die dargestellte gewerblichen Baufläche in gemischte Baufläche zu ändern.

Es wird empfohlen, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20.3 „Alte Bahnhofstraße – westlicher Teil“ und der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu fassen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die planerische Leistung zur Erarbeitung des Bebauungsplans hat nach HOAI 2013 einen Wert von ca. 16.500 € (brutto). Die nicht durch das Honorar der HOAI erfasste Verwaltungsleistung (Personal- und Sachkosten) wird auf

ca. 5.000 € geschätzt. Damit ergeben sich geschätzte Gesamtkosten von ca. 21.500 € für das Verfahren. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

**Änderungen:**

Diese Vorlage wurde im Vergleich zu der Vorlage in der Fassung vom 05.03.2020 in folgenden Punkten *wesentlich* geändert:

--

**Sachdarstellung:**

- Ergänzung des Unterpunktes Chronologie
- Änderungen bezüglich des Bebauungskonzeptes: Das Gebäude an der Ecke Gutenbergstraße/ Nordwalder Straße wird L-förmig ausgebildet
- die Innenhöfe wurde überarbeitet und konkretisiert
- Die genaue Anzahl der Wohnungen wird nicht final festgelegt
- Die Lage der sozialgeförderten Wohnungen wird nicht final festgelegt

**Anlagen:**

Anlage 2 1. Erg.: Bebauungskonzept wurde ausgetauscht

**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/Nein  
Beirat für Senioren: Ja/Nein

**Anlage/n:**

- Geltungsbereich
- Bebauungskonzept Alte Bahnhofstraße 82

(Bitte der Erstaufbereitung beilegen)

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

Sichtvermerke:

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Stadt- kämmerer	FB:	FB: 4 FBL	FD: 4.1 FDL	FD: 4.1 SB
X						