

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

11.04.2023 12:32

**74/2023**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	20.04.2023						
Rat	26.04.2023						

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 23.1 "Meerkuhle" - Teilplan A  
hier:

- I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- II. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB
- III. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

**I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB**

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden sind.

Stellungnahme von [REDACTED] vom 09.03.2023	
<p><b>Stellungnahme</b> hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Meerkuhle Teil A, Bebauungsplan-Nr. 23.1 vom 26.01.2023 ein.</p> <p>Begründung: Durch die Festlegung der Baugrenzen ist die Richtung von notwendigen Stellplätzen bzw. Garagen auf dem Grundstück nicht mehr gegeben, da in den Festsetzungen Nebenanlagen (Garagen) außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen sind.</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p><u>Die Bedenken werden zurückgewiesen</u> Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen hingegen sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

<p>Auf den verbleibenden Flächen und auf Grund der topographischen Lage, kann ich folglich die oben aufgeführten Nebenanlagen nicht mehr erreichen, was eine verminderte Nutzung des Grundstücks zur Folge hat.</p>	<p>Somit sollen insbesondere in rückwärtigen Grundstücksbereichen ausreichend unbebaute Frei- und Gartenflächen entstehen und gleichzeitig eine intensive Bebauung vermieden werden. Die ausreichend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen lassen z.B. beim Neubau ausreichend Spielraum für die Umsetzung einer Garage.</p> <p>Die bereits vorhandenen und genehmigten Garagen haben Bestandsschutz, sodass der Bebauungsplan diese Nutzungen nicht einschränkt. Eine verminderte Nutzung des Grundstückes ist nicht erkennbar.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes oder der dazugehörigen Begründung ist nicht erforderlich.</b></p>	
<p>Stellungnahme von [REDACTED] vom 07.03.2023</p>	
<p><b>Stellungnahme</b>  Hiermit zeigen wir an, dass wir, die [REDACTED] GbR, Friedrich Ebert Str.12 in Greven EINWENDUNG gegen den Bebauungsplan der Stadt Greven Nummer 23.1 "Meerkuhle" - Teilplan A einlegen.</p> <p>Nach dem Bebauungsplan ist es vorgesehen, dass über unser Grundstück Friedrich Ebert Str.12 ein Fuss und Radweg und / oder eine Entwässerung zu dem neu zu erschließenden Gelände geführt wird.</p>	<p><b>Abwägung</b>  <u>Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.</u>  Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung.</p> <p>Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Geh- und Leitungsrechte verlaufen entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Durch diese Festsetzungen sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung sowie der technischen Erschließung (Entwässerung) der zentral gelegenen und noch unbebauten Grünfläche geschaffen werden.</p> <p>Eine Fußwegeverbindung ist städtebaulich grundsätzlich an dieser Stelle zu befürworten (Stadt der kurzen Wege).</p> <p>In Bezug auf das festgesetzte Gehrecht haben die Eigentümer der Grundstücke, welche mit dem Geh- und Leitungsrecht zu belasten sind bzw. auch angrenzende Eigentümer im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Bedenken geäußert. Da die Umsetzung dieses Gehrechtes auch einer grundbuchlichen Einigung bedarf, welche aufgrund dieser Stellungnahmen</p>

	<p>seitens der betreffenden Eigentümer nicht in Aussicht gestellt wird, wird auf die Festsetzung des Gehrechtes an dieser Stelle verzichtet und der Bebauungsplan entsprechend angepasst. Die verkehrliche Erschließung dieses Gebietes (Teilplan B) wird somit vermutlich ausschließlich über die Meerkuhle erfolgen.</p> <p>Das festgesetzte Leitungsrecht bleibt hingegen im Bebauungsplan bestehen. Aufgrund der Geländetopografie ist der als Leitungsrecht zu belastende Bereich für die Entwässerung des zukünftigen Plangebietes optimal. So kann ohne technischen Aufwand (z.B. Pumpsystem) die Entwässerung erfolgen.</p> <p>Eine Einschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist als äußerst gering zu beurteilen. Das Leitungsrecht verläuft unmittelbar an der Grundstückegrenze, welche aufgrund der baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen bzw. der Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Hauptanlagen überbaut werden kann.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Auf das festgesetzte Gehrecht wird im Bebauungsplan verzichtet. Das festgesetzte Leitungsrecht bleibt hingegen im Bebauungsplan bestehen.</b></p>	
<p>Stellungnahme [REDACTED] vom 07.03.2023</p>	
<p><b>Stellungnahme</b>  wir zeigen an, dass wir [REDACTED]  [REDACTED] Friedrich-Ebert-Straße  14 in Greven vertreten.  Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Unsere Vollmacht reichen wir kurzfristig nach.</p> <p>Im Namen und Auftrag unserer Mandantin erheben wir hiermit gegen den Bebauungsplan der Stadt Greven Nummer 23.1 "Meerkuhle" - Teilplan A eine Einwendung.</p> <p>Nach dem Bebauungsplan ist es vorgesehen, dass über unter anderem das Grundstück unserer Mandantin ein Fuß- und Radweg von der Friedrich-Ebert-Straße zu dem neu zu</p>	<p><b>Abwägung</b>  <u>Die Bedenken werden berücksichtigt.</u>  Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung.  Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Geh- und Leitungsrechte verlaufen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes (entlang der Grundstücksgrenze). Durch diese Festsetzungen sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung sowie der technischen Erschließung (Entwässerung) der zentral</p>



Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Unsere Vollmacht reichen wir kurzfristig nach.

Im Namen und Auftrag unseres Mandanten erheben wir hiermit gegen den Bebauungsplan der Stadt Greven Nummer 23.1 "Meerkuhle" - Teilplan A eine Einwendung.

Nach dem Bebauungsplan ist es vorgesehen, dass über unter anderem das Grundstück unseres Mandanten ein Fuß- und Radweg von der Friedrich-Ebert-Straße zu dem neu zu erschließenden Gelände geführt wird.

Unser Mandantin macht seine Eigentümerrechte geltend und ist nicht bereit, einen Teil seines Grundstücks für den Weg abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

ten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Geh- und Leitungsrechte verlaufen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes (entlang der Grundstücksgrenze). Durch diese Festsetzungen sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung sowie der technischen Erschließung (Entwässerung) der zentral gelegenen und noch unbebauten Grünfläche geschaffen werden.

Eine Fußwegeverbindung ist städtebaulich grundsätzlich an dieser Stelle zu befürworten (Stadt der kurzen Wege).

In Bezug auf das festgesetzte Gehrecht haben die Eigentümer der Grundstücke, welche mit dem Geh- und Leitungsrecht zu belasten sind bzw. auch angrenzende Eigentümer im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Bedenken geäußert. Da die Umsetzung dieses Gehrechtes auch einer grundbuchlichen Einigung bedarf, welche aufgrund dieser Stellungnahmen seitens der betreffenden Eigentümer nicht in Aussicht gestellt wird, wird auf die Festsetzung des Gehrechtes an dieser Stelle verzichtet und der Bebauungsplan entsprechend angepasst. Die verkehrliche Erschließung dieses Gebietes (Teilplan B) wird somit vermutlich ausschließlich über die Meerkuhle erfolgen.

Das festgesetzte Leitungsrecht bleibt hingegen im Bebauungsplan bestehen. Aufgrund der Geländetopografie ist der als Leitungsrecht zu belastende Bereich für die Entwässerung des zukünftigen Plangebietes optimal. So kann ohne technischen Aufwand (z.B. Pumpsystem) die Entwässerung erfolgen.

Eine Einschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist als äußerst gering zu beurteilen. Das Leitungsrecht verläuft unmittelbar an der Grundstücksgrenze, welche aufgrund der baurechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen bzw. der Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht durch Hauptanlagen überbaut werden kann.

**Beschlussvorschlag**

**Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Auf das festgesetzte Gehrecht wird im Bebauungsplan verzichtet.**

Stellungnahme von [REDACTED] vom 12.03.2023

**Stellungnahme**

hiermit legen wir gegen o.g. Bebauungsplan Einspruch ein.

Unser Haus liegt direkt neben der geplanten Zuwegung zu dem Bauvorhaben. Wir werden von der Friedr.Ebertstr. u. der Hochstr.

schon mit genügend Lärm belästigt u. möchten Sie bitten die Zuwegung anderweitig vorzunehmen z.B. von der Straße Meerkuhle aus.

**Abwägung**

Die Bedenken werden berücksichtigt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Geh- und Leitungsrechte verlaufen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes (entlang der Grundstücksgrenze). Durch diese Festsetzungen sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung sowie der technischen Erschließung (Entwässerung) der zentral gelegenen und noch unbebauten Grünfläche geschaffen werden.

Eine Fußwegeverbindung ist städtebaulich grundsätzlich an dieser Stelle zu befürworten (Stadt der kurzen Wege).

In Bezug auf das festgesetzte Gehrecht haben die Eigentümer der Grundstücke, welche mit dem Geh- und Leitungsrecht zu belasten sind bzw. auch angrenzende Eigentümer im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Bedenken geäußert. Da die Umsetzung dieses Gehrechtes auch einer grundbuchlichen Einigung bedarf, welche aufgrund dieser Stellungnahmen seitens der betreffenden Eigentümer nicht in Aussicht gestellt wird, wird auf die Festsetzung des Gehrechtes an dieser Stelle verzichtet und der Bebauungsplan entsprechend angepasst. Die verkehrliche Erschließung dieses Gebietes (Teilplan B) wird somit vermutlich ausschließlich über die Meerkuhle erfolgen.

**Beschlussvorschlag**

**Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Auf das festgesetzte Gehrecht wird im Bebauungsplan verzichtet.**

Stellungnahme [REDACTED] vom 13.03.2023	
<p><b>Stellungnahme</b> ich lege Einspruch gegen den Bebauungsplan Meerkuhle Teil A, Bebauungsplan-Nr. 23.1 vom 26.01.2023 ein.</p> <p>Begründung: Durch die Festlegung/Verschiebung der Baugrenzen ist mein Grundstück für den Bau von Nebenanlagen stark beeinträchtigt bzw. wird dies unmöglich.</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p><u>Die Bedenken werden zurückgewiesen</u> Entlang der Hochstraße setzt der Bebauungsplan ausreichend dimensionierte überbaubare Grundstücksflächen fest. Nebenanlagen sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sodass entsprechend der Stellungnahme keine Beeinträchtigung festgestellt werden kann.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes oder der dazugehörigen Begründung ist nicht erforderlich.</b></p>	
Stellungnahme von [REDACTED] vom 15.03.2023	
<p><b>Stellungnahme</b> hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Meerkuhle Teil A, Bebauungsplan-Nr. 23.1 vom 26.01.2023 ein.</p> <p>Begründung: Durch die Festlegung der Baugrenzen ist die Errichtung von notwendigen Stellplätzen bzw. Garagen auf den o.g. Grundstücken nicht mehr gegeben, insbesondere im Hinblick auf die freizuhaltenen Flächen im Bereich des drei Meter breiten Grünstreifens (lt. Festsetzung des Bebauungsplanes).</p> <p>Des Weiteren ist im Bereich der Meerkuhle 3 und 4, eine Errichtung von Stellplätzen zukünftig nicht möglich, da sich die Baugrenzen - insbesondere an der Meerkuhle 3 - um das vorhandene Gebäude darstellen.</p> <p>Die schriftliche Festsetzung, dass außerhalb der bebaubaren Flächen eine Errichtung von Neben-</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p><u>Der Anregung wird nicht gefolgt</u> Durch die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung bzw. Begrünung der Vorgärten soll ein attraktives und aufgelockertes Straßenbild entstehen, welches viele Grundstücke – insbesondere an der Meerkuhle - bereits vorweisen. Gleichzeitig wird ein wichtiger Beitrag i.S. Klimaschutz, Artenschutz und Grundwasserneubildung geleistet. In vielen Bereichen des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine straßenrandbegleitende Baugrenze fest. Somit könnten - alternativ zu einer Begrünung der Vorgartenfläche - auch eine Gebäudekörperstellung unmittelbar an der Straße entstehen. Im Sinne einer städtebaulichen Aufwertung dieses Gebietes sollen großflächig angelegte Stellplatzflächen bzw. ebenerdig angelegte versiegelte Flächen (wie z.B. auch Schottergärten) unmittelbar am Straßenbereich verhindert werden.</p> <p><u>Der Anregung wird nicht gefolgt</u></p>

anlagen (Garagen, Stellplätzen) nicht erlaubt sei, muss aus dem Bebauungsplan entfernt werden.

Durch die vorgenannten Gründe ergibt sich für mich eine nicht hinnehmbare Verminderung der Grundstücksnutzung.

Bezüglich der Ausnutzung der Geschossflächenzahl (GFZ) halte ich eine höhere Nachverdichtung - wie im Umfeld bereits praktiziert - von 0,4 auf 0,6 für erforderlich, da es sich hier um eine innenstadtnahe Wohnbebauung handelt.

Die maximal festgelegte Wohnanzahl von 6 Einheiten je Grundstück sollte entfallen, um adäquate Wohnungsgrößen für individuelle Personengruppen planen zu können. Dieses dient der konsequenten Nachverdichtung und der Innenstadtbelebung.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen hingegen sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit sollen insbesondere in rückwärtigen Grundstücksbereichen ausreichend unbebaute Frei- und Gartenflächen bzw. Bewegungsflächen entstehen und gleichzeitig eine intensive Bebauung vermieden werden.

Die ausreichend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen lassen z.B. beim Neubau ausreichend Spielraum für die Umsetzung einer Garage.

Die bereits vorhandenen und genehmigten Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche haben Bestandsschutz, sodass der Bebauungsplan diese Nutzungen nicht einschränkt.

Eine verminderte Nutzung des Grundstückes ist nicht erkennbar.

#### Der Anregung wird nicht gefolgt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in den allgemeinen Wohngebieten - unter Berücksichtigung einer angemessenen Nachverdichtung - eine Grundflächenzahl von 0,4 und im festgesetzten Mischgebiet von 0,6 festgesetzt. Damit orientieren sich die Grundflächenzahlen baugebietsbezogen an den Obergrenzen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO.

Weiterhin kann eine Überschreitung der o.g. festgesetzten Grundflächenzahlen bis zum bisher genehmigten Zustand hinaus ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 ist auch möglich

Somit ist eine ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben.

#### Der Anregung wird nicht gefolgt

Im Plangebiet wird in allen Baugebieten die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude bezüglich der Lage, den Grundstücks-

	<p>größen und der vorhandenen Bebauungsstruktur festgelegt.</p> <p>Diese Festsetzung soll eine städtebaulich nicht gewollte überdimensionierte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Stellplatzflächen im privaten und öffentlichen Bereich verhindern.</p> <p>Entlang der Meerkuhle (WA 3 und WA 4) sollen maximal 4 bzw. 6 Wohneinheiten zugelassen werden. Diese Anzahl entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur und ermöglicht eine dem Umfeld entsprechend angemessene Nachverdichtung.</p> <p>Sollten perspektivisch für größere zusammenhängende Grundstücksflächen eine abgestimmte und gebietsverträgliche Planung mit einer abweichenden maximalen Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude vorliegen, könnte diese durch Anpassung des Planungsrechts (z.B. durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) umgesetzt werden.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes oder der dazugehörigen Begründung ist nicht erforderlich.</b></p>	

**II. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB**

Es wird festgestellt, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben haben.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme des Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität vom 13.03.2023	
<p><b>Stellungnahme</b> zum vorliegenden Bauleitplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass zur Ausschöpfung der Planungsinhalte auch Gebäudeabriss stattfinden werden. Von Gebäudeabbrissen und ggf. dafür erforderlichen Gehölzbeseitigungen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgehen. Vor diesem Hintergrund bitte ich, in der Begründung und auf der Planzeichnung unter dem Hinweis Nr. 5 in der Planzeichnung zur Verdeutlichung der Rechtslage explizit auch Abrisse zu benennen.</p> <p>Zusätzlich sollte in Begründung und Planzeichnung als eigenständiger Hinweis aufgenommen werden, dass spätestens 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes alle Bauvorhaben artenschutzrechtlich zu prüfen sind und daher aussagekräftige Unterlagen im Genehmigungsverfahren beizubringen sind.</p> <p>Auskunft erteilt Frau Holwitt, Tel.: 02551 69-1422</p> <p>Bodenschutz, Abfallwirtschaft</p> <p>In dem Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vor.</p> <p>Auskunft erteilt Herr Bocker, Tel.: 02551 69-1469</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p><u>Der Anregung wird gefolgt</u> Der Hinweis Nummer 5 wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p> <p><u>Der Anregung wird gefolgt</u> Der Hinweis, dass spätestens 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes alle Bauvorhaben artenschutzrechtlich zu prüfen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<b>Beschlussvorschlag</b>	

**Die Stellungnahme des Kreises Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Hinweise zum Artenschutz werden als redaktionelle Ergänzung in den Bebauungsplan aufgenommen.**

Stellungnahme der Stadtwerke Greven vom 09.03.2023

#### **Stellungnahme**

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08. Februar 2023 mit dem Sie uns über die beabsichtigten Planungen in vorbenannter Angelegenheit unterrichten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o a. Vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung vor.

Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus. Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden.

#### **Abwägung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Greven sollen zusammen mit den anderen Versorgungsträgern im Bedarfsfall rechtzeitig beteiligt werden, damit eine sichere und wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes gewährleistet werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt und die erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen bestehen bereits. Dementsprechend können die geplanten neuen Gebäude an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Ein besonderer Regelungsbedarf zu weitergehenden öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ergibt sich nach dem derzeitigen Erkenntnisstand für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind daher nicht erforderlich.

Da sich ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet ergibt, wären - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss

<p>Wir werden die Prüfung der gewünschten Anschlussituation auf Basis der gesetzlichen Vorschriften und im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit durchführen. Dazu gehören insbesondere die Vorschriften der §§ 17, 18 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) für den Strom- und Gasanschluss und die Vorgaben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV).</p> <p>Haben Sie Fragen? Herr Werning oder Herr Smyla werden diese gerne beantworten.</p>	<p>nicht berücksichtigt werden. Aufgrund des durch die Alt-/Bestandbebauung gegebenen Versiegelungsgrads sowie durch die insgesamt eher geringe ökologische Wertigkeit des Plangebietes wäre ein ökologischer Ausgleich jedoch ohnehin nicht erforderlich.</p> <p><u>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Die Stellungnahme der Stadtwerke Greven wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes oder der dazugehörigen Begründung ist nicht erforderlich.</b></p>	

**III. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB**

**Der Bebauungsplan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ – Teilplan A wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**

**Sachdarstellung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23.1 „Meerkuhle“ – Teilplan A gefasst (siehe Vorlage 243/2021 – 1. Erg.).

Inhalt der Planung

Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die durch den vorhandenen Bestand definierte Siedlungsstruktur in großen Teilen zu sichern und zusätzlich Raum für eine dem Quartier und der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene städtebauliche Entwicklung zu schaffen, in dem das Nachverdichtungspotenzial des Planungsraumes i. S. einer verträglichen innerstädtischen Verdichtung nutzbar gemacht wird.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung leitet sich dabei größtenteils aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Greven ab, dessen Darstellungen mit dem Bestand kongruent sind. So wird im Bebauungsplan der deutlich überwiegende Teil des Planungsraumes als „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt. Das im südwestlichen Bereich gelegene Grundstück im Eckbereich Friedrich-Ebert-Straße / Hochstraße wird als Mischgebiet i. S. des § 6 BauNVO festgesetzt.

Durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweigeschossige Bauweise mit Wohnen im Dachgeschoss geschaffen. In einzelnen Randbereichen wird aufgrund der Lage bzw. der bereits vorhandenen Nutzungen (z.B. entlang der Friedrich-Ebert-Straße) eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen richten sich aufgrund der innenstadtnahen Lage und den Zielen des Bebauungsplanes an den Obergrenzen der Orientierungswerten des § 17 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für einzelne Planbereiche individuell festgesetzt. Im Bereich der Hochstraße werden die stadtbildprägende Straßenrandbebauung durch Festsetzung von Baulinien gesichert. Die hier vergleichsweise kleineren Grundstücke ermöglichen keine zusätzliche zweite Baureihe. Durch Festsetzung angemessen dimensionierter Baugrenzen wird aber die Möglichkeit einer effektiveren Ausnutzbarkeit (durch An- oder Neubau) der Grundstücke geschaffen.

Aufgrund der großen Grundstücke ergeben sich Nachverdichtungspotenziale für die Bebauung von Baulücken oder einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauung insbesondere im Bereich Josefstraße / Meerkuhle. In diesem Bereich wird ein großes Baufenster festgesetzt, welches hinsichtlich der Stellung baulicher Anlagen eine Flexibilität schafft.

Um eine zu dichte Bebauung und der damit verbundenen größeren Verkehrsbelastung zu vermeiden, wurden bereichsbezogen Obergrenzen für Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt dabei über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt dabei konsequenterweise über die Friedrich-Ebert-Straße, die Hochstraße, die Meerkuhle sowie die Josefstraße.

Das Bauleitplanverfahren – Beschlüsse und Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss	02.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB	07.12.2021 – 07.01.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB	08.02.2023 bis 13.03.2023
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	08.02.2023 bis 13.03.2023
Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gepl.	20.04.2023
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Greven gepl.	26.04.2023

### Das Bauleitplanverfahren im Detail

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Meerkuhle“ – Teilplan A beschlossen (Vorlage 243/2021 – 1. Erg.), sowie die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 30/2021 am 07.12.2021.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 BauGB wurde im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Greven Nr.30/2021 am 07.12.2021 ortsüblich bekannt gegeben und fand in der Zeit vom 07.12.2021 bis einschließlich 07.01.2022 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 03/2023 am 31.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 08.02.2023 bis einschließlich 13.03.2023 statt. Die Unterlagen lagen in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Greven, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausstraße 6, 48268 Greven, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen konnten während dieser Zeit auch auf dem Planungsportal der Stadt Greven unter [www.o-sp.de/greven](http://www.o-sp.de/greven) sowie über [www.bauleitplanung.nrw.de](http://www.bauleitplanung.nrw.de) eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Die Stellungnahmen konnten auch per E-Mail an [stadtplanung@stadt-greven.de](mailto:stadtplanung@stadt-greven.de) übermittelt werden.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben. Diese Stellungnahmen sind unter I. wörtlich wiedergegeben und seitens der Verwaltung mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.02.2023 durch Übermittlung der Planunterlagen unter Einsatz elektronischer Hilfsmittel. In diesem Schreiben wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, eine ihren Aufgabenbereich betreffende Stellungnahme bis zum 13.03.2023 abzugeben.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden. Diese Stellungnahmen sind unter II. wörtlich wiedergegeben und seitens der Verwaltung mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

### Weitere Vorgehensweise

Der nächste Schritt auf dem Weg zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Satzungsbeschluss sowie dessen öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Greven.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Greven.

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

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Planzeichnung Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Anlage 5: Ausschnitt der Planzeichnung in DIN A4