

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

02.03.2023 10:55

22/2023

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Bezirksausschuss für die Bauerschaften	15.02.2023						
Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2023						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 73.11 „Reit- und Fahrverein St. Martin II“

hier:

I. Entwurf des Bebauungsplans

II. Änderung der Verfahrensart von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zu einem qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB

III. Fassadengestaltung

Beschlussvorschlag:

- I. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen.
- II. Der Änderung der Verfahrensart von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zu einem qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
- III. Für die Fassadengestaltung sollen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Durch diese Festsetzungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Gestaltung der Außenwände Metall und Kunststoff als Hauptmaterialien sowie helle Farben (weiß, hellgrau, etc.) – im Sinne einer attraktiven Fassadengestaltung im Außenbereich – ausgeschlossen werden.

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation und Anlass der Planung

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73.11 „Reit- und Fahrverein St. Martin II“ wurde am 02.03.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst (siehe Vorlage 313/2016). Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 5/2017 am 14.03.2017 bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Reit- und Fahrvereins St. Martin geschaffen werden. Auf der Erweiterungsfläche an der bestehenden Reitsportanlage sollen damit die folgenden reitsportaffinen Anlagen gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers realisiert werden können:

- Dressurplätze mit Tribüne
- Erweiterung einer Remise
- Temporäres Festzelt
- Gerätehallen und Abstellräume mit Duschen

2. Entwurf des Bebauungsplans

Auf Grundlage der o.g. Planungsziele wurde vom Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Verwaltung ein Planentwurf für den Bebauungsplan erstellt (siehe Anlage 1). Der Entwurf sieht folgende wesentliche Festsetzungen vor:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Zum einen der nördliche Teilbereich (Teilbereich 2 (TF2)) zum anderen der südliche Teilbereich (Teilbereich 1 (TF1)).

Der Teilbereich 2 ist gegliedert in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reit- und Fahrsport“ sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reit- und Fahrsport – Turnier- und Reitplatz“. Im Bereich des Sondergebietes ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine überbaubare Fläche, die abweichende Bauweise und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 58,00 Metern über NHN definiert. Dies entspricht einer Baukörperhöhe von maximal 9,00 Metern über der Oberkante des Geländes. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt und orientiert sich damit wie mit der maximalen Baukörperhöhe am angrenzenden Bestand sowie der bereits realisierten, bislang befristet genehmigten Wetterschutzhalle.

Auch im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reit- und Fahrsport – Turnier- und Reitplatz“ werden Baugrenzen vorgesehen um die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen, die der Nutzung als Turnierplatz dienen, zu ermöglichen. Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe definiert, die mit der maximalen Gebäudehöhe des angrenzenden Sondergebietes übereinstimmt. Dies entspricht der beabsichtigten Fortführung der bestehenden Nutzung als Turnier- und Reitplatz speziell für Sonderveranstaltungen. Da es sich um untergeordnete, teilweise auch nur temporäre, bauliche Anlagen handelt, bleibt der Charakter der Grünfläche erhalten.

Auf der Teilfläche 1 im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reit- und Fahrsport“ ebenfalls durch Baugrenzen und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von hier 63,70 Metern über NHN definiert. Dies entspricht einer Baukörperhöhe von maximal 15,00 Metern über der Oberkante des Geländes zur Errichtung einer Reithalle. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird ebenfalls mit 0,8 festgesetzt und orientiert sich damit ebenfalls am angrenzenden Bestand. Des Weiteren befindet sich eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung private Verkehrsfläche auf der Teilfläche 1.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Randbereiche des Plangebietes um eine Einbettung des Sondergebietes in die Landschaft sicherzustellen. Hierzu werden die im Plangebiet bestehenden linearen Gehölzstrukturen größtenteils als private Grünflächen gem. § 9

(1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ mit einem überlagernden Pflanzgebot bzw. einer Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Der Entwurf des Bebauungsplans dient als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB.

3. Änderung der Verfahrensart

Die Planungsziele haben sich gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss nicht verändert. Im laufenden Planungsprozess hat sich jedoch ergeben, dass die Verfahrensart für die Erweiterung des Reit- und Fahrvereins nicht zielführend ist. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss eine komplette, umsetzungsreife Vorhabenplanung vorliegen, die im obligatorischen Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert wird. Die Rechtsprechung der letzten Jahre hat den erforderlichen Detaillierungsgrad für Vorhabenplanung stark erhöht, so dass hier keine schematische Vorentwurfsplanung mehr ausreicht. Des Weiteren müssen im Durchführungsvertrag Fristen zur tatsächlichen Umsetzung des gesamten Vorhabens geregelt werden. Und nicht zuletzt müssen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans bis auf unwesentliche Einzelflächen im Eigentum des Vorhabenträgers sein.

Die Erstellung einer kompletten, umsetzungsreifen Vorhabenplanung für die gesamte Erweiterung des Reitvereins St. Martin ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund des Umfangs und der Komplexität nicht leistbar – gleichzeitig aber auch aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Ebenso ist die Vereinbarung von Durchführungsfristen hier nicht zielführend. Gleichermaßen ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer aller im Geltungsbereich einbezogenen Flächen, sodass die speziellen rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht uneingeschränkt vorliegen.

Die Planung sollte daher auf Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 BauGB weitergeführt werden. Die Vorteile eines qualifizierten Bebauungsplanes gegenüber einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen insbesondere in der inhaltlichen und zeitlichen Flexibilität zur Umsetzung des Vorhabens. Die für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich erforderlichen Planinhalte (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie vertraglichen Regelungen (Durchführungsvertrag) sind in diesem Planverfahren aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

4. Weiteres Planverfahren

Die Umstellung der Verfahrensart hat auf die erforderlichen formellen Beteiligungsschritte und den Umfang der Umweltprüfung keine Auswirkung. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73.11 wird also wie auch bisher vorgesehen im so genannten Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Bisher wurde noch kein formeller Beteiligungsschritt durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB soll aber kurzfristig noch im ersten Quartal 2023 begonnen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden u.a. die immissions- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung vertiefend geprüft.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73.11 erfolgt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Greven.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 73.11 wurde für die Errichtung einer „Wetterschutzhalle für landwirtschaftliche Geräte“ bereits 2018 eine auf fünf Jahre befristete Baugenehmigung im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplans erteilt. Da das Planverfahren noch nicht abgeschlossen ist, wurde die Befristung der Genehmigung im Januar 2023 verlängert und läuft nun bis einschließlich 17.01.2025.

5. Empfehlung der Verwaltung

Zur langfristigen Sicherung der Planungsziele zur Erweiterung des Reit- und Fahrvereins St. Martin II empfiehlt die Verwaltung eine Änderung der Verfahrensart von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73.11 „Reit- und Fahrverein St. Martin II“ zu einem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 73.11 „Reit- und Fahrverein St. Martin II -Erweiterung“.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren Nr. Bebauungsplanes Nr. 73.11 „Reit- und Fahrverein St. Martin“ werden vom Vorhabenträger getragen.

Änderungen:

Diese Vorlage wurde im Vergleich zu der Ursprungsvorlage in folgenden Punkten *wesentlich* geändert:

Der Betreff sowie die Beschlussvorschläge wurden jeweils unter III. hinsichtlich der Fassadengestaltung baulicher Anlagen mit Datum vom 22.02.2023 ergänzt. Die Ergänzung resultiert aus der Beratung der Vorlage im Bezirksausschuss für die Bauerschaften am 15.02.2023.

Produkt:

Produktnummer: 0951120
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/~~Nein~~
Beirat für Senioren: Ja/~~Nein~~

Anlage/n:

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 22/2023: Übersichtsplan
Anlage 2 zur Vorlage Nr. 22/2023: Entwurf Bebauungsplan
Anlage 3 zur Vorlage Nr. 22/2023: Entwurf Bebauungsplan DIN A 4