

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

06.06.2023
09:54

146/2023

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.06.2023						

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43.45 "Hotel an der Königstraße"
hier:

- I. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- III. Beschluss zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

I. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43.45 „Hotel an der Königstraße“ 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:

Anlass

Mit Schreiben vom 02.02.2023 beantragt das Bauunternehmen G. Büter GmbH die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB (siehe Anlage 2). Der Vorhabenträger plant auf dem städtischen Grundstück am Völkerballkreisel ein innerstädtisches

Hotel zu errichten. Realisiert werden soll das Vorhaben auf Teilen des Flurstücks 606 der Flur 9 der Gemarkung Greven.

Der Hotelbetreiber Hackmann Hotels, das Architekturbüro SchröderWenning sowie das Bauunternehmen G. Büter GmbH haben der Verwaltung in Vorgesprächen ein Konzept zur Realisierung eines attraktiven innerstädtischen Hotels und der damit verbundenen städtebaulichen Aufwertung des Stadteingangsbereiches an der Königstraße / Ecke Völkerballkreisel präsentiert.

Auf Grundlage einer Standortbewertung des Vorhabenträgers ist der Bedarf für ein innerstädtisches Hotel mit knapp 100 Zimmern insbesondere aufgrund der Attraktivität der Stadt Greven in der Region, der Lage zur Ems und zum Emsradweg, der Nähe zum Oberzentrum Münster, der guten infrastrukturellen Anbindung sowie der lokalen und regionalen Versorgungslücke bei Hotelkapazitäten gegeben.

Projektbeschreibung

Das Bauunternehmen beschreibt das Bauvorhaben wie folgt:

„An der Königstraße / Ecke Windhorststraße soll, in Verbindung mit dem Parkdeck, ein 4 Sterne Superior Hotel mit 96 Zimmern, sowie ein kleines integriertes Restaurant, errichtet werden. Das Gebäude soll zur Königstraße hin als viergeschossiges Flachgebäude in konventioneller Bauweise errichtet und mit einem ortsüblichen Klinker versehen werden. Ein Teil der Zimmer ist in halbrunder Anordnung über das Parkdeck geplant worden. Die Flachdächer sind höhenmäßig auf die Nachbargebäude abgestimmt und erhalten eine PV-Anlage, sowie im Parkdeckbereich ein Gründach.

Die Beheizung des Hotels erfolgt über Wärmepumpen und Lüftungsanlagen. Als Parkplätze für die Hotelgäste soll die obere Ebene des runden Parkdecks dienen, die überwiegend nachts genutzt werden.

Das Hotel soll ausschließlich für Übernachtungsgäste dienen ohne Tagungsräume. Die vorgesehene Gastronomie, zum Kreisel gelegen, kann sowohl vom Hotel aus als auch von außen für Nicht-Hotelgäste genutzt werden. So kann eine Brücke zur Innenstadt geschlagen werden, um diese weiter zu beleben.

Die Erschließung des Hotels erfolgt fußläufig über den Haupteingang von der Königstraße aus. Die PKW-Zufahrt erfolgt über das Parkdeck im ersten OG und der Zugang zum Hotel über ein neues Treppenhaus mit Aufzug. Um das Hotel zu versorgen ist eine Anlieferung über die Scharnhorststraße / Windhorststraße vorgesehen, mit Transportern (Sprintern max. 7,5 t) und zwei Fahrten / Tag. Gebäudestände zur Nachbarbebauung und zur angrenzenden Martinischule werden berücksichtigt.

Vergleichbare Hotels des möglichen familiengeführten Betreibers können in Lingen (Looken Inn) und Meppen (VIA PLAZA) gern besichtigt werden.“

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich am Völkerballkreisel unmittelbar im zentralen Versorgungsbereich der Grevenener Innenstadt und grenzt nördlich an die St.-Martini Schule, östlich an die Windhorststraße, südlich an die Königstraße sowie westlich an die Straße An der Martinischule an. Aktuell wird die Fläche insbesondere als Parkhaus genutzt.

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.42 „Parkdeck“ (rechtskräftig seit dem 16.06.2009). Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des geplanten Hotels ein Kerngebiet (MK), maximal 3 Vollgeschosse, eine GRZ von 1,0, eine GFZ von 3,0, eine abweichende Bauweise, Flachdachbebauung sowie eine maximale Gebäudehöhe von 58,5 bzw. im Bereich des Parkhauses von 54 m ü. NN fest. Darüber hinaus werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, welche durch das Hotel eingehalten werden. Die geplante Hotelnutzung widerspricht dem Bebauungsplan hinsichtlich

der der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe, sodass der Bebauungsplan für das Hotel geändert, bzw. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Vorstellung im Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde am 10.05.2023 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und positiv beraten. Eine erneute Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat ist nicht notwendig.

Zu folgenden Punkten wurden vom Gestaltungsbeirat eine Überarbeitung des Bebauungskonzeptes empfohlen:

- Platzgestaltung:

Es wird empfohlen, einen baumbestandenen und begrünten Vorplatz am Kreisverkehr zu erschaffen. Ob die bestehende Bäume erhaltenswert sind, sollte durch einen Sachverständigen geprüft werden. Denkbar wäre alternativ eine in die Planung integrierte Neubepflanzung, z.B. mit klimaresistenten Bäumen. Außerdem sollte der Treppenaufgang zum Parkdeck mit in die Überlegungen zur Gestaltung einbezogen und gegebenenfalls aufgewertet werden.

- Verkehr:

In den Entwurf sollten weiterhin Fahrradstellplätze aufgenommen werden. Diese sollen nach Möglichkeit abschließbar, gut erreichbar und den heutigen Ansprüchen (z.B. Lademöglichkeit) entsprechend ausgestaltet und dimensioniert sein.

Die Verkehrsführung an der Königstraße und die Raumansprüche an den Verkehrsraum (insb. Breite der Rad- und Fußwege) sollten geprüft und in die Planung aufgenommen werden, um eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation zu erreichen. Ebenso sollte die Situation der Anlieferung an der Windhorststraße geprüft werden.

- Städtebau / Gebäude:

Der klare, saubere Baukörper mit seiner ruhigen Sprache ist gut gewählt. Gleichzeitig sollte die südöstliche Gebäudeecke etwas offener und aufgelöster ausformuliert werden. Als Anregungen wird hier ein leichtes Zurückspringen des obersten Geschosses oder ein angedeutetes geneigtes Dach genannt, damit die Ansicht von Osten besser auf die benachbarte Bebauung reagiert.

Die Anpassung des Bebauungskonzeptes erfolgt – entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates - im Rahmen des Planverfahrens.

Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Hotels erfolgt über die Königstraße. Für den Besucherverkehr wird das Hotel über das 1. OG des Parkhauses erschlossen. Die Anlieferung des Hotels erfolgt mit Transportern (bis 7,5 t) über die Windhorststraße.

Für die Umsetzung und Erschließung des Hotels ist die Königstraße bereichsweise baulich anzupassen. Sowohl im Ausschuss für Stadtentwicklung am 20.04.2023 als auch im Gestaltungsbeirat am 10.05.2023 (siehe oben) wurde angemerkt, dass durch die Realisierung des Hotels und der damit verbundenen Umgestaltung der Königstraße in diesem Bereich kein Qualitätsverlust der Fuß- und Radwege verursacht werden soll.

Durch die Realisierung des Hotels müssen die fünf vorhandenen an das Grundstück angrenzenden Bäume im Bereich der Königstraße gefällt werden (siehe Anlage 4 Straßenquerschnitt Königstraße). Das

Hotel wird – legt man den aktuellen Straßenverlauf zugrunde – im westlichen Bereich einen Abstand von 4,5 m und im östlichen Bereich einen Abstand von 4,6 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Das aktuell vorhandene Straßenbegleitgrün muss für die Bereitstellung ausreichend dimensionierter Fuß- und Radwege weichen. Von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie bis zum südlichen nächstgelegenen angrenzenden Privatgrundstück beträgt der Abstand zur Hausnummer 8 15,90 m bzw. 14,50 m zur Hausnummer 10. Insgesamt liegen zukünftig Straßenquerschnitte von 20,40 m im westlichen und 19,10 m im östlichen Bereich vor. Anhand dieser vorhandenen Abstände wird deutlich, dass die erforderlichen Querschnitte für die Fahrbahn (je 3m), Radwege (je 2 m) und Fußwege (je 2,5 m) bereitgestellt werden können. Auch Grünstreifen und Stellplätze im Straßenraum sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Querschnitte umsetzbar.

Durch die Technischen Betriebe Greven (TBG) wird aktuell ein Straßenumbau geprüft, welcher die Straßenachse geringfügig in südliche Richtung verschiebt, sodass sich beidseitig eine Verbesserung der Verkehrsführung - gegenüber der aktuellen Situation – ergibt. Hierbei sollen auch die Ergebnisse des in Aufstellung befindlichen Radverkehrskonzepts berücksichtigt werden, z.B. ob der Radweg zukünftig auf der Fahrbahn verlaufen soll. Die bauliche Umgestaltung der Königstraße im Abschnitt Völkerballkreisel bis Windhorststraße erfolgt bereichsweise auf Kosten des Vorhabenträgers und wird im Rahmen des Planverfahrens dem Betriebsausschuss und dem Ausschuss für Stadtentwicklung vorgelegt.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass durch die Realisierung eines Hotels an diesem Standort Rad- und Fußwegbreiten in komfortablen Maß bereitgestellt werden können.

Liegenschaftliche Situation

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Greven. Bis zum Satzungsbeschluss des erforderlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss der Vorhabenträger Eigentümer der für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen werden. Da ein Teil des Hotels oberhalb des städtischen Parkdecks realisiert werden soll, müssen für diesen Bereich gesonderte liegenschaftliche Regelungen getroffen werden, welche im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Einzelhandelskonzept der Stadt Greven (Junker+Kruse; 2018)

Der geplante Hotelstandort an der Königstraße befindet sich im östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftszentrum Innenstadt“ der Stadt Greven. Im Hotel soll gleichzeitig eine gastronomische Nutzung etabliert werden, welche nicht ausschließlich für die Hotelgäste, sondern auch für die allgemeine Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Laut Definition des Einzelhandelskonzeptes nimmt der „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Zentrums sorgt. Diese Lebendigkeit und Urbanität wird insbesondere geprägt durch eine attraktive räumliche Verteilung von Einzelhandelbetrieben, ortsansässige Dienstleister und weiteren zentrentypischen Einrichtungen.

Hierunter ist auch eine Hotelnutzung zu verstehen, welche aufgrund der Lage, Architektur und Dimensionierung einen Beitrag zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches leistet. Das geplante Hotel entspricht somit insbesondere den Entwicklungszielen

- der weiteren „Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Hauptgeschäftsbereich, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten des Hauptgeschäftsbereichs sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen“ sowie

der „Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung“.

Verfahrensart

Die beschleunigte Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsmöglichkeit zu Gunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist in § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling (Wiedernutzbarmachung von Flächen), der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung der Gemeinden dienen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43.45 „Hotel an der Königstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines innerstädtischen Hotels geschaffen werden. Dieses Vorhaben ist als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ zu definieren und dient der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven.

Die weiteren entsprechenden Voraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 BauGB werden ebenfalls 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 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

Einschätzung der Verwaltung

Durch das geplante Hotel wird der Bereich am Völkerballkreisel – als Eingang zur Innenstadt – städtebaulich aufgewertet. Gleichzeitig wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktion als Hauptgeschäftszentrum gestärkt, sodass die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss sowie die Beschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB) und der Behörden (gem. § 4 BauGB) zu fassen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass es im Grevenener Stadtgebiet und insbesondere im Bereich der Innenstadt nur wenige sowie eher kleinteilige Hotelnutzungen bzw. Unterkunftsmöglichkeiten für Besucher der Stadt Greven zur Verfügung stehen. Die Umsetzung eines Hotels würde diese Versorgungslücke schließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger. Die Kosten für die Begleitung des Bauleitplanverfahrens betragen bei Verfahren nach § 12 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 Behinderungen:	Ja
Seniorenbeirat:	Ja

Anlage/n:

Anlage 1 zur Vorlage 146/2023 – Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Anlage 2 zur Vorlage 146/2023 – Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens

Anlage 3 zur Vorlage 146/2023 – Städtebauliches Konzept

Anlage 4 zur Vorlage 146/2023 – Straßenquerschnitt Königstraße