

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Fassung vom:	Vorlagen Nr.	
	11.09.2023 10:05	140/2023

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.06.2023		N	17	1	0	
Rat	06.09.2023						

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08.23 "Hansaring 85"
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 keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden sind.

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

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

Stellungnahme 1: Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) vom 10.05.2023	
Stellungnahme das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Abwägung

Hinweis Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.	Der Anregung, Festsetzungen zur Dacheindeckungen aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung enthalten, dass mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die übrigen Flächen werden voraussichtlich für Dachaufbauten, Terrassen o.ä. vorgesehen. Weitere Regelungen erübrigen sich demnach.
Beschlussvorschlag Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.	
Stellungnahme 2: Kreis Steinfurt: Amt für Planung, Naturschutz und Mobilität vom 22.05.2023	
Stellungnahme <u>Natur- und Artenschutz</u> Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG ist auf Grundlage der eingereichten Unterlagen ohne die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen nicht auszuschließen. Es ist daher notwendig, folgende Festsetzungen in die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen: Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. November bis 28. Februar, zulässig. Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch	Abwägung <u>Zu Natur- und Artenschutz:</u> Die auf § 39 ff BNatSchG beruhenden Hinweise zur Gewährleistung der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird unmittelbar auf die daraus resultierenden Sachverhalte aufmerksam gemacht. Um ggf. weitere Akteure der Planrealisierung zu informieren, erfolgt zusätzlich eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Hinweise in der Planzeichnung. Zusätzlich werden die Hinweise in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

Zum Schutz der Fledermäuse wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin) empfohlen. Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt und Dunkelmräume erhalten werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt werden und geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite aufweisen so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden.

Weitergehende Informationen können dem "Handungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" (BfN Skript 543) entnommen werden.

Auskunft erteilt Frau Holwitt, Tel.: 02551 69-1422

Kreisstraßenbau

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Im Verlauf der Straße Grüner Weg sowie im Einmündungsbereich (10 m) der Straße Hansaring

Zu Kreisstraßenbau:

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dementsprechend ist eine Zufahrt zum Grundstück nur an der dargestellten Stelle möglich und der benannte Bereich wird von Ein- oder Ausfahrten freigehalten. Die Fläche für Kfz-Stellplätze wurde bewusst am ent-

ist gem. Planzeichenverordnung 6.4 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten auszuweisen. Auskunft erteilt Herr Fehr, Tel.: 02551 69-2510	ferntesten Punkt von der Kreuzung verortet. Die baulichen Anlagen reichen im südlichen Grundstücksteil zudem dicht an die öffentlichen Verkehrsflächen heran und die öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich verhindert gleichzeitig die unmittelbare Erreichbarkeit, sodass eine Zufahrt von dort allenfalls mit größeren Einschränkungen möglich wäre. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (als verbindliche Rechtsgrundlage) sind die Stellplätze außerdem im unmittelbaren räumlichen Anschluss an den Hansaring dargestellt. Um auf den, aus Verkehrssicherheitsgründen gerechtfertigten, Sachverhalt jedoch ergänzend aufmerksam zu machen, wird ein Hinweis auf nicht genehmigungsfähige Grundstückszufahrten im benannten Bereich hingewiesen. Zusätzlich werden die Hinweise in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Eine zusätzliche Festsetzung ist insofern entbehrlich.
Beschlussvorschlag Die Planzeichnung wird um die vorgenannten Aspekte hinweislich ergänzt.	
Stellungnahme 3: Stadtwerke Greven GmbH vom 17.05.2023	
Stellungnahme 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. Wir werden die Prüfung der gewünschten Anschlusssituation auf Basis der gesetzlichen Vor-	Abwägung Das Vorhaben bewirkt im Vergleich zu seinem baulichen Umfeld keine grundsätzlichen anderen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Vor diesem Hintergrund werden die Hinweise zum Leitungsbestand und zu möglichen Neuanschlüssen zur Kenntnis genommen.

schriften 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). Bitte beachten Sie, dass vorhandene Versorgungsleitungen zu berücksichtigen sind. Haben Sie Fragen? Herr Werning oder Herr Smyla werden diese gerne beantworten.	
Beschlussvorschlag Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 08.23 „Hansaring 85“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08.23 „Hansaring 85“ gefasst (siehe Vorlage 122/2022).

Inhalt der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um auf dem Grundstück am Hansaring 85 in Greven ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einem Staffelgeschoss zu errichten. Insgesamt sind neun Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit geplant.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich von zwei verschiedenen Bebauungsplänen. Der westliche Teil liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 08.2 „Grüner Weg, Mitte“ – Teil 2 aus dem Jahr 1986. Dieser setzt für das Grundstück ein Mischgebiet mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie Satteldach mit 35° Dachneigung fest. Außerdem fixiert der Bebauungsplan eine Baugrenze, welche für das Grundstück zwei Baufelder festsetzt, die durch einen schmalen Bereich verbunden sind. Für einen schmalen Streifen am östlichen Rand gilt der Bebauungsplan Nr. 35.3 „Eggenkamp Süd“, Teil 1, der ebenfalls aus dem Jahr 1986 stammt. Dieser setzt für den Grundstücksteil keine Baugrenzen bzw. kein Baufeld fest. Alle weiteren wesentlichen Festsetzungen – außer der Dachneigung (30°) – sind identisch.

Das seitens des Vorhabenträgers beabsichtigte Vorhaben, welches vom Gestaltungsbeirat der Stadt Greven am 07.04.2022 positiv beraten wurde, lässt sich auf Basis des bestehenden Planungsrechtes nicht realisieren. Deshalb ist eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges und zur verbindlichen Umsetzung des Vorhabens in der vorabgestimmten Art erfolgt auf Grundlage des § 12 BauGB die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Da es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben um eine Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches handelt, kann ein Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer 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 bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Zudem bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG, da keine Störfallbetriebe in der Umgebung des Plangeltungsbereiches vorhanden sind. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Mit dem Vorhaben wird eine, gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen, erhöhte bauliche Dichte ermöglicht und die Schaffung von zusätzlich erforderlichem (förderfähigem) Wohnraum vorbereitet. Es ist geplant, die südlich angrenzenden Nutzungsstrukturen aufzugreifen und die Flächen als gemischt genutzten Standort weiterzuentwickeln. Damit soll u.a. der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen im innerstädtischen Bereich entsprochen werden. Der bisher dreiseitig ungefasste Kreuzungsbereich Grüner Weg / Hansaring soll eine verbesserte optische sowie bauliche Markierung erhalten.

Auf dem Vorhabengrundstück soll ein dreigeschossiges Gebäude mit neun Wohneinheiten entstehen. Der südliche Gebäudeteil zur Straßenkreuzung Grüner Weg / Hansaring ist um ein Geschoss (viergeschossig) überhöht. Im Gebäudeteil zum Grünen Weg wird eine gewerbliche Einheit untergebracht. Die vorhandene öffentliche Grünfläche mit dem solitären Baum bleibt bestehen. Die Gebäudeflucht verläuft an der Westseite nicht parallel zur Grundstücksgrenze, sondern öffnet sich nach Norden hin und schafft im breiteren Grundstücksteil somit möglichst viel Freiraum zur bestehenden Nachbarbebauung. Der zentrale Hauseingang mit Treppenhaus stellt die Verbindung zwischen dem drei- und viergeschossigen Gebäudeteil her.

Als Art der Nutzung wird ein „Mischgebiet für Mehrfamilienhäuser“ (MMFH) festgesetzt. Neben Wohnnutzung und einer gewerblich geschäftlichen Einrichtung auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind damit grundsätzlich auch nicht störende Gewerbebetriebe möglich. Um die Grenzen der Bebaubarkeit vorhabenspezifisch abzubilden, erfolgen die Festsetzungen mit der erforderlichen zulässigen Grundfläche (GRZ 0,4) und die Festlegung einer auf der Geschossigkeit (III bzw. IV) fußenden maximalen Geschossfläche (GFZ 1,2). Zur Reglementierung der Höhengestaltung sind absolute Höhen für die Baukörper über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) festgelegt. Damit werden verträgliche Höhen in Bezug auf das städtebauliche Umfeld gewährleistet. Um abgesicherte Gesamthöhen zu erhalten, wird die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Bezug auf NHN (Normalhöhen-null) festgesetzt.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmt sich neben der Höhenfestsetzung im Wesentlichen aus den Ansichten und Beschreibungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Zur Fixierung der mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Ziele erfolgt im Durchführungsvertrag eine Festlegung von Farbgebung und Formaten der Ziegelfassaden. Die Dachform wird im Hinblick auf eine moderne Archi-

tektursprache und an eine mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Ausbildung als Flachdach festgelegt. Für diese Flachdächer ist eine extensive Begrünung vorgesehen. Unter Berücksichtigung von begehbaren Flächen und technischen / baulichen Einrichtungen wird eine Mindestbegrünung von 80 % vorgesehen.

Das Bauleitplanverfahren – Beschlüsse und Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss	02.06.2022
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	14.06.2022 bis 10.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	21.04.2023 bis 22.05.2023
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	21.04.2023 bis 22.05.2023
Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung gepl.	15.06.2023
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Greven gepl.	21.06.2023

Das Bauleitplanverfahren im Detail

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 die Aufstellung des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes Nr. 08.23 „Hansaring 85“ beschlossen (122/2022), 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. 14/2022 am 14.06.2022.

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. 14/2022 am 14.06.2022 ortsüblich bekannt gegeben und fand in der Zeit vom 14.06.2022 bis einschließlich 10.07.2022 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 09/2023 am 13.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 21.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 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 sowie über 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 übermittelt werden.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.04.2023 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 22.05.2023 abzugeben. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligungen Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden. Diese Stellungnahmen sind un-

ter 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 Bauleitplanverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger.

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 Behinderungen:	Ja/ Nein
Seniorenbeirat:	Ja/ Nein

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Ausschnitt der Planzeichnung in A4

Anlage 6: Ausschnitt VEP in A4

Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 8: Geotechnischer Bericht