öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

06.02.2024 15:47

2/2024

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.02.2024						

Betreff:

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB
hier: Bebauungsplan Nr. 2.51 „Friedenstraße 33“
I. Beschluss der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
II. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
III. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

- I. Beschluss der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.51 „Friedenstraße 33“ wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.
- 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 14.08.2023 beantragen die Eigentümer des Grundstückes Friedenstraße 33 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB (siehe Anlage 2). Auf dem mit einem Einfamilienhaus bebautem Grundstück planen die Eigentümer ein Mehrfamilienhaus mit einer im Erdgeschoss befindlichen Praxis zu errichten. Realisiert werden soll das Vorhaben auf dem Flurstück 548 der Flur 103 der Gemarkung Greven.

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Eckbereichen zwischen Friedenstraße und Lindenstraße und grenzt unmittelbar an Gelände des Maria-Josef-Hospitals an. Aktuell wird die mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Fläche bereits zu Wohnzwecken genutzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 900 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 1).

Projektbeschreibung

Der Architekt Peter Zipp (feldhausarchitekten) beschreibt das Vorhaben wie folgt (siehe Anlage 3):

„1. Allgemeine Beschreibungen

Bei dem Projekt handelt es sich um den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses, mit acht Wohneinheiten in den Obergeschossen bzw. im Dachgeschoss und einer erdgeschossig angeordneten Praxis, in der Friedenstraße 33 in Greven (Flurstück 548).

Das Grundstück besitzt eine Fläche von rd. 900 m², liegt südlich der Friedenstraße und östlich der Lindenstraße. Die Nachbarbebauungen sind vorwiegend Wohn- und/oder Wohn- und Geschäftshäuser. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Haupteingang des Maria-Josef-Hospitals.

Auf dem Baugrundstück befindet sich z. Zt. ein größeres, 2 bis 2,5-geschossiges Mehrfamilienhaus, in Teilen mit gewerblicher Nutzung, sowie mehrere Nebengebäude (3 Garagen und 2 Carports). Es ist vorgesehen, die bestehenden Bebauungen zurückzubauen und den o. g. Neubau zu errichten.

2. Besondere äußere Bedingungen

Für das Baugrundstück existiert ein gültiger Bebauungsplan mit folgenden Festlegungen:

WA; II; GRZ 0,4 / GFZ 0,6; SD 35-48°.

Unmittelbar angrenzend an dem Grundstück befinden sich zwei größere Straßenbäume, die mit Ihren Kronen weit auf das Baugrundstück ragen. In Abstimmung mit der Stadt Greven sollen diese Bäume erhalten bleiben. Zu diesem Zwecke wurden diese Bäume von einem Vermessungsingenieur eingemessen und deren Position und Kronendurchmesser in der Planung berücksichtigt. Des Weiteren wurden im Vorfeld der Planung folgende Abstimmungen mit der Stadt Greven getroffen:

- für die Umsetzung der vorgesehenen Planung muss ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden;
- der neue Baukörper soll mit einem Satteldach und einem anthrazitfarbenen Dachziegel entworfen werden;
- die Firstrichtung des Neubaus soll in Ost-/Westrichtung verlaufen und der entstehende Giebel zur Kreuzung Friedenstr./Lindenstr. soll „möglichst schmal“ erscheinen;
- die hauptsächliche Unterbringung der Stellplätze hat in einer Tiefgarage zu erfolgen und die Tiefgaragenzufahrt soll von der Friedenstraße erfolgen;
- es müssen mind. 35% der Nettowohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet werden;
- zu dem Denkmal auf dem Nachbargrundstück (Friedenstr. 31, Handwerkerhaus) sollte ein größtmöglicher Abstand eingehalten werden.

3. Beschreibungen zum Entwurf

Der Entwurf sieht vor, auf dem Grundstück ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit „eingerrückten“ Satteldach zu errichten. Im Erdgeschoss ist eine Arztpraxis mit ca. 230 m² Nutzfläche geplant. In den zwei Obergeschossen befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten, von denen je zwei Wohneinheiten pro Geschoss als geförderter Wohnraum, mit rd. 62 m² konzipiert sind. Die zwei frei finanzierten Wohnungen besitzen rd. 95 m², welche mittig zwischen den zuvor genannten geförderten Wohnungen angeordnet sind. Im Dachgeschoss sind zwei weitere frei finanzierte Wohneinheiten mit rd. 90 m² geplant. Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit sieben Stellplätzen sowie Mieterkeller und Technikräume. Die Zufahrt zu der vorgenannten Tiefgarage befindet sich an der Friedenstraße. Das Satteldach ist mit einem anthrazit farbigen Dachziegel geplant.

Die Wohnungen in den oberen Geschossen orientieren sich vorwiegend in südlicher Richtung und besitzen Loggien oder Balkone in östlicher bzw. westlicher Richtung. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein zentral angeordnetes barrierefreies Treppenhaus mit Aufzug. Die Praxis besitzt einen separaten Zugang von der Kreuzung Friedenstraße/Lindenstraße.

Die Fassade des Neubaus soll mit einem rötlichen Klinker verblendet werden. Die Fenster sind „bodentief“, mit Geländern aus einer Flachstahlkonstruktion geplant. Die Fassade des Neubaus wird mit Vor- und Rücksprüngen sowie durch Loggien gegliedert.

Der Entwurf setzt die mit der Stadt Greven abgestimmten Parameter um und fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Die Außenanlagen werden begrünt bzw. befinden sich hier weitere PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, ein mit Hecken umgebener Bereich, der als Standort für Abfall genutzt wird, sowie gepflasterte Zuwegungen zum Gebäude.“

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.5 „Maria-Josef-Hospital“ (rechtskräftig seit dem 09.02.1989). Der Bebauungsplan setzt für den Vorhabensbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA), maximal 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl bis max. 0,4, eine Geschossflächenzahl bis max. 0,6 sowie eine Satteldachbebauung zwischen 35 und 48 Grad fest. Das geplante Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich der maximalen Anzahl an Vollgeschossen und der Geschossflächenzahl, sodass der Bebauungsplan geändert, bzw. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Erschließung

Die Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über die Friedenstraße bzw. Lindenstraße. Die Bewohnerstellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, welche über die Friedenstraße angefahren werden kann.

Vorstellung im Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde am 30.10.2023 und am 18.12.2023 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. In der ersten Vorstellung am 30.10.2023 wurde das Vorhaben grundsätzlich positiv bewertet, für eine Beurteilung der Höhe und der Kubatur sollte allerdings durch den Vorhabenträger bzw. Architekten ein Modell angefertigt werden. Im Gestaltungsbeirat am 18.12.2023 wurde das Vorhaben positiv beraten, sodass eine erneute Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat nicht notwendig ist. Die Höhe und Kubatur des Vorhabens wurde anhand des Modells als städtebaulich verträglich erachtet (Fotos des Modells sind der Anlage 3 ab S. 17 zu entnehmen). Im Zusammenspiel mit dem Krankenhaus sowie dem gegenüberliegenden Wohn- und Geschäftshaus (Friedenstraße 24 – 26) fügt sich das geplante Vorhaben harmonisch im Eck-

bereich Lindenstraße / Friedenstraße ein. Der Dreiklang dieser Gebäude bildet den städtebaulichen Übergang zu der nordöstlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung.

Entsprechend der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- es wurde eine rötliche Pfanne als Dacheindeckung dargestellt;
- die Eingangsfassade bzw. den Mittelrisaliten wurde mit zusätzlichen „Vor- und Rücksprüngen“ versehen;
- in den Außenanlagen wurden kleinere „Restflächen“ beseitigt bzw. in Hecken „integriert“;
- die Rampenwände wurden „begrünt“ bzw. „von Hecken umgeben“ dargestellt;
- es wurde der Standort der Abfalltonnen in „Müllboxen“ dargestellt, die wiederum in Hecken integriert sind.

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. 2.51 „Friedenstraße 33“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die eine Maßnahme der Nachverdichtung geschaffen werden. 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 Verfahren 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

Dem Bauvorhaben steht maßgeblich die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen sowie die Grundflächenzahl entgegen. Somit ist es auf Grundlage des zurzeit geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Ein Antrag nach § 12 BauGB ist demnach zulässig.

Die Umsetzung des Vorhabens entspricht grundsätzlich einer nachhaltigen und städtebaulichen Entwicklung, indem zusätzlicher und benötigter Wohnraum durch Maßnahmen der Innenentwicklung entsteht (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Eckbereich Friedenstraße / Lindenstraße wird durch das dreigeschossige Mehrfamilienhaus städtebaulich aufgewertet und betont. Durch das Krankenhaus sowie das gegenüberstehende Mehrfamilienhaus (Friedenstr. 24 – 26) gibt es bzgl. der Gebäudehöhe bereits bauliche Vorbilder, sodass sich das geplante Mehrfamilienhaus im Kreuzungsbereich städtebaulich einfügt ohne zugleich das benachbarte Baudenkmal (Friedenstr. 31) zu beeinträchtigen. Die geplante Praxis im Erdgeschoss ergänzt das medizinische Angebot im Krankenhausbereich.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss sowie die Beschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB) und der Behörden (gem. § 4 BauGB) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.51 „Friedenstraße“ zu fassen.

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 2/2024 – Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Anlage 2 zur Vorlage 2/2024 – Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens

Anlage 3 zur Vorlage 2/2024 – Städtebauliches Konzept