

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

12.08.2024 14:31

184/2024

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	05.09.2024						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 8.1 „Marktesch II - Hansaviertel, 8. Änderung“
hier:

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

Beschlussvorschlag:

I. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.1 „Marktesch II - Hansaviertel, 8. Änderung“ 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:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.1 „Marktesch II - Hansaviertel, 8. Änderung“ umfasst das Flurstück 1342 in der Flur 111, Gemarkung Greven. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Kernstadt Grevens an der Bonhoefferstraße. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (siehe Anhang 1).

Planungsanlass

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Greven und wird im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8.1 „Marktesch II – Hansaviertel“ als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. In der Vergangenheit ist es als private Spielfläche angepachtet worden, der Pachtvertrag hierfür läuft jedoch aus.

Die Fläche befindet sich im Untersuchungsbereich „05 – Hansaviertel / Wentrup-Ost“ des Spielflächenbedarfsplan 2023 – 2027. Da sie jedoch bisher privat genutzt worden ist, ist sie kein Untersuchungsbestandteil gewesen. Innerhalb des Bereichs befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets drei Kinderspielplätze und eine Mehrzweckanlage, durch die bereits jetzt eine gute Versorgung gewährleistet und somit eine sehr positive Bilanz an Spielflächen nachgewiesen wird. Entsprechend besteht in diesem Bereich in der Zukunft kein Bedarf diese Fläche als öffentliche Spielfläche auszugestalten.

Die Stadt Greven ist im Rahmen der Baulandmobilisierungsverordnung (BaulandmobilisierungsVO) NRW als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft worden. Dieser zeichnet sich u. a. durch ein hohes Bevölkerungswachstum, hohe Mietpreise, eine geringe Leerstandsquote, lange Wartezeiten für Wohnungssuchende, steigende Kaufpreise für Immobilien sowie einen hohen Anteil an Mietbelastung aus. Die Kombination dieser Faktoren führt dazu, dass Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Entlastung der Wohnraumsituation erforderlich werden.

Planungsanlass ist deshalb nun die Fläche aufgrund der genannten Situation und Faktoren als Mischgebiet auszuweisen. Da die zukünftige Bebauung noch unbekannt ist, kann auf diese Weise flexibel auf Planungen reagiert werden. Zudem soll eine an die Umgebung angepasste Nachverdichtung an dieser Stelle möglich gemacht und ein Teil zur Entgegenwirkung des angespannten Wohnungsmarktes geleistet werden.

Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Greven stellt den Bereich bereits als „Wohnbaufläche“ dar, sodass die bauleitplanerische Entwicklung der Fläche aus dem Flächennutzungsplan hervorgeht und eine Änderung nicht nötig ist.

Planungsrechtlich ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8.1 „Marktesch II – Hansaviertel“ erforderlich, da dieser für das Plangebiet derzeit eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzt. Künftig soll das Plangebiet maßgeblich als Mischgebiet festgesetzt werden. Des Weiteren sollen Festsetzungen zur GRZ und Gebäudehöhe getroffen werden, durch die sich die zukünftige Bebauung in das bauliche Umfeld einfügt.

Verfahrensart

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8.1 „Marktesch II - Hansaviertel, 8. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden, da die Planung der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden erfüllt.

Artenschutz

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB sieht bestimmte Erleichterungen und Vereinfachungen vor, um den Planungsprozess zu beschleunigen. Nichtsdestotrotz entbindet es nicht von den Vorgaben des besonderen Artenschutzrechts nach §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Insbesondere muss deshalb auch innerhalb dieses Verfahrens geprüft werden, ob durch die Planung und das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten sind. Eine artenschutzrechtliche Prüfung soll demnach nach Aufstellungsbeschluss beauftragt werden.

Empfehlung der Verwaltung

Für die planungsrechtliche Umnutzung der ehemals als Außenspielbereich genutzten Fläche zu Wohnzwecken empfiehlt die Verwaltung die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8.1 „Marktesch II – Hansaviertel“ und somit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.1 „Marktesch II - Hansaviertel, 8. Änderung“.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erstellung der städtebaulichen Planungsleistungen und zur Verfahrensabwicklung fallen Personalkosten an. Darüber hinaus muss eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt werden. Die Kosten des Gutachtens werden auf ca. 1.000,00 € geschätzt, die aus Haushaltsmitteln für Gutachten zur Bauleitplanung bereitgestellt werden können.

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: Geltungsbereich

Anlage 2: