Stadt Greven **VORLAGE**

Der Bürgermeister

[X] öffentlich

[ ] nicht öffentlich

		Vorlagen Nr.
Fassung vom:	03.02.2020 14:19	**287/2019 1. Ergänzung**

Beratungsfolge	Termin	TOP	**Beratungsergebnis:** Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Bezirksausschuss für die Ortschaft Reckenfeld	30.01.2020						
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.01.2020						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 53.5 " Ortsmitte Reckenfeld"
hier:
I. Beschluss des städtebaulichen Entwurfes als Grundlage für den Bebauungsplan
II. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes
III. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
IV. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

I. **Beschluss des städtebaulichen Entwurfes als Grundlage für den Bebauungsplan**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt den überarbeiteten Entwurf des ersten Platzes aus dem Wettbewerbsverfahren zur Ortsmitte Reckenfeld als Grundlage des Bebauungsplanes. Der Entwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II. **Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld" wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

III. **Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB**
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

IV. **Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB**
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Sachdarstellung:

1. Ergänzung zur Vorlage
Diese Vorlage wurde in der gemeinsamen Sitzung des Bezirksausschusses Reckenfeld und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 05.12.2019 beraten. Darin stellte das Planungsbüro sophie & hans den überarbeiteten Entwurf vor. In dieser Sitzung wurde Beratungsbedarf für die Beschlüsse angemeldet und die Forderung nach einer dezidierten Auflistung der Änderungen in Form eines Erläuterungsberichtes gestellt. Dieser Erläuterungsbericht wurde erarbeitet und ist als Anlage 3 an diese Vorlage angehängt.

Zusammenfassung
Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes zur Neuentwicklung des alten Schul- und Sportstandortes in der Ortsmitte von Reckenfeld wurde überarbeitet und wird dem Bezirksausschuss Reckenfeld und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt durch die Entwurfsverfasser vorgestellt. Mit der Überarbeitung und dessen Vorstellung ist die Vorplanung durch den städtebaulichen Entwurf abgeschlossen. Als nächster Schritt wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, dass den überarbeiteten Entwurf als Grundlage für das Plankonzept vereinnahmt und in verbindliches Planungsrecht wandelt. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch diese Vorlage der politische Beschluss gefasst werden.

Anlass der Planung
Der in der Ortsmitte von Reckenfeld gelegene Schulstandort mit angegliederten Sportflächen soll entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Greven mit einem neuen Wohngebiet überplant werden. Der Schulstandort wurde im Jahr 2009 aufgegeben. Die Gebäude der ehemaligen Schule werden derzeit durch Verschiedene temporäre Nutzungen, wie etwa als Asylunterkunft, zwischengenutzt. Die Sportflächen werden derzeit noch durch Vereine genutzt, allerdings soll die Nutzung an den neuen Sportflächenstandort am Wittlerdamm verlagert werden. Anfang des Jahres 2018 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, dass zur Neuordnung der Flächen und zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden soll, auf dessen Grundlage ein nachgelagertes Bebauungsplanverfahren Planungsrecht schaffen soll (s. Vorlage 2/2018).

Bisheriger Verfahrensablauf – Städtebaulicher Wettbewerb
Zur städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Schulgeländes in der Ortsmitte Reckenfeld wurde von Dezember 2018 bis Mai 2019 der städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Ziel war es, einen gestalterisch anspruchsvollen und auf die Erfordernisse der Stadt Greven und des Ortsteils Reckenfeld reagierenden städtebaulichen Entwurf für das Gebiet zu erhalten. Das Wettbewerbsgebiet soll so zu einem neuen Wohnquartier entwickelt werden. Grundsätze sind hierbei eine flächensparende und ausgewogene Bebauungsstruktur, die verschiedene Wohntypologien für alle Bevölkerungsgruppen anbietet. Der Wettbewerb endete mit der Preisgerichtssitzung am 15.05.2019, bei der ein erster und zweiter Sieger sowie drei Ankäufe entschieden wurden. Als Sieger ging das Berliner Architekturbüro sophie & hans mit ihrem Entwurf hervor.

Das Wettbewerbsergebnis wurde am 04.07.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt. Es wurde beschlossen die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bauleitplanverfahren vorzubereiten. Die Inhalte des Siegerentwurfes wurden in dieser Sitzung des Ausschusses vorgestellt und zur Kenntnis genommen (s. Vorlage 137/2019). Das Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Vorbereitung des ersten Platzes aus dem Wettbewerb wird nun vorbereitet.

Der durch die Jury ermittelte Siegerentwurf wurde nach einem gemeinsamen Workshop der Verwaltung mit dem Architekturbüro überarbeitet. Dabei wurden die Änderungswünsche eingearbeitet, die durch die Wettbewerbsjury ausgesprochen wurden. Zudem wurden weitere Details der Planung überarbeitet. So wurden bspw. Standorte und Planungen des Entwurfes den tatsächlichen Verhältnissen in der Örtlichkeit angepasst, es wurden Straßen aus Gründen von fachlichen Richtlinien abgeändert sowie Kubaturen und Wegeführungen leicht angepasst.

Das Architekturbüro sophie & hans hat nun den Wettbewerbsentwurf überarbeitet und stellt ihn dem Ausschuss vor.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung
Hauptziel des Bebauungsplanes und Anlass der Planung ist es, auf dem Gelände der ehemaligen Schule und der angrenzenden Sportflächen ein Wohngebiet planungsrechtlich festzusetzen. Das Gebiet soll hierzu neu erschlossen werden und auf der rund 4,6 ha großen Fläche sollen etwa 150 – 180 Wohneinheiten realisiert werden. Zielrichtung für die Bebauung ist eine ausgewogene Mischung der Gebäudetypologien wie Einfamilienhaus, Doppelhaus, Hausgruppe/Kettenhaus, Mehrfamilienhäusern wie auch gemischt genutzten Gebäuden. Zusätzlich zu der reinen Wohnnutzung soll im Süden des Geltungsbereichs, angrenzend an den Ortskern Reckenfelds, ein gemischter Bereich mit weiteren baulichen Nutzungen, wie etwa Einzelhandel und Gastronomie, ermöglicht werden.

Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse
Das Plangebiet schließt im Norden an die Ortsmitte von Reckenfeld im Bereich der Kreuzung Emsdettener Landstraße / Steinfurter Straße / Kirchplatz / Grevener Landstraße an. Es bildet dort den alten Schul- und Sportstandort und liegt nördlich des Kirchplatzes sowie der Bahnhofstraße und östlich der Emsdettener Landstraße. Im Westen wird der Planbereich durch die Emsdettener Landstraße, im Norden und Osten durch private Grundstücke und im Süden durch den Kirchplatz und weitere private Grundstücke abgegrenzt. Der Planungsraum weist eine Gesamtfläche von rund 5,1 ha auf. Das durch den städtebaulichen Wettbewerb geplante neue Wohngebiet nimmt hiervon eine Fläche von rund 4,6 ha in Anspruch. Bei der restlichen Fläche von rund 0,5 ha handelt es sich um Wohngrundstücke an der Emsdettener Landstraße mit Bestandsbebauung, die zur Arrondierung des Gebietes mit in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes aufgenommen werden. In diesem Bereich soll der Bestand gesichert werden.

Der Geltungs- bzw. Planbereich deckt folgende Katasterbereiche ab:

Gemarkung: Greven

Flur: 39

Flurstücke: 599, 715, 716, 717, 718, 1348, 1486, 1487, 1488, 1489, 1497, 1821, 1822, 1932

Bestehende Rechtsverhältnisse
Der Regionalplan Münsterland legt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) fest. Die Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung überein.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Greven von 2006 stellt für den Planbereich größtenteils als Wohnbauflächen (W) dar. Ein untergeordneter Teil des Planbereiches, der zwischen den Bestands-Schulgebäuden und der Straße Kirchplatz liegt, wird als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erfüllt somit die Anforderungen des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Durch den Plan wird der an dieser Stelle seit dem 31.07.1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 „Reckenfeld IV Ortsmitte" sowie dessen seit dem 26.08.1993 rechtkräftige 9. Änderung überplant. Dabei bildet der Bebauungsplan Nr. 53 das Planungsrecht für den Bereich nördlich der Bestands-Schulgebäude, wodurch die Sportflächen und die Grundstücke an der Emsdettener Landstraße festgesetzt sind. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes regelt das Planungsrecht für den südlichen Planbereich, in dem sich die Gebäude der ehemaligen Schule befinden.

Der Bebauungsplan Nr. 53 setzt derzeit das Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbindung Sportplatz, Übungsfeld und Turnhalle fest. Die Baureihe entlang der Emsdettener Landstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Weiterhin gelten hier die Festsetzung einer Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise bei gleichzeitig begrenzter Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie die gestalterische Festsetzung einer zulässigen Dachneigung von 0 bis zu 30°.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 setzt für den südlichen Teil des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbindung Schule fest. Sonstige Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Daneben existieren einzelne Festsetzung zu großkronige Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind

Entwurf

Der Entwurf zu dem Bebauungsplan leitet sich aus dem überarbeiteten Siegerentwurfes aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung der Ortsmitte Reckenfeld durch das Architekturbüro sophie & hans aus Berlin ab. Der Entwurf orientiert sich laut Verfasser an der historischen und durch die Gleisanlagen geprägte Bebauungstruktur Reckenfelds. Die üblichen langen Straßenzüge der Siedlung werden durch kleine Plätze versetzt und aufgelockert. In der Ortsmitte trifft die Geometrie der Gleise auf die historische Achse des heutigen Kirchwegs. Der Entwurf arbeitet diese Überlagerung gem. Verfasser heraus und bildet aus den verschiedenen Richtungen mit klaren Gebäudefluchten eine neue Mitte. Ein Teil des ehemaligen Schulgebäudes soll zum Bürgerhaus umgenutzt werden und bildet mit einem vorgelagerten Platz den neuen Mittelpunkt des Quartiers. Hier werden sich überlagernde öffentliche Freiräume angeboten (Freiflächen, Mehrgenerationenpark).

Die Bebauungsstruktur wird im Entwurf von einem Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern im Westen, über Hausgruppen mit Einfamilienhäusern (sogenannte Clusterhäuser) im Mittelbereich bis zu Doppeläusern im Osten des Gebietes dargestellt. Um einen großzügigen Mehrgenerationenpark und das südlich davon liegende Bürgerhaus sollen sich gemischt genutzte Gebäude größerer Kubaturen und Dichten ansiedeln. Die Art der baulichen Nutzung soll sich dementsprechend aus dem Flächennutzugsplan ableiten und das Quartier in ein Wohngebiet und ein Mischgebiet einteilen.

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Erschließung für das Neubaugebiet ist über zwei Verbindungsstraßen von der westlich gelegenen Emsdettener Landstraße geplant. Dabei soll eine Hauptringerschließung entstehen, von der aus mehrere untergeordnete Straßen abgehen, die ebenfalls ringförmig, das restliche Gebiet erschließen. Zusätzlich soll im Süden des Gebietes eine Stichstraße die dort anliegenden Gebäude erschließen. Neben den genannten Straßen soll um das Quartier herum eine Vielzahl an Fuß- und Radwegen die Durchdringung des Gebietes für den nicht motorisierten Verkehr ermöglichen.

Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung
Sowohl der städtebauliche Wettbewerb als auch das Bauleitplanverfahren verfolgen das Ziel, das neue Wohnquartier unter der Prämisse von Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln. Hierfür sollen verschiedene Maßnahmen im Laufe des Verfahrens in den Bebauungsplan einfließen, um das Quartier im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels zukunftsorientiert zu planen. Um dies zu erreichen, müssen im Planverfahren die verschiedenen Sektoren Energie, Verkehr und Ver- und Entsorgung den besonderen Ansprüchen im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung zuträglich sein. Eine auf diese Ansprüche ausgelegte Planung wird für das Bauleitplanverfahren als Zielsetzung vorgegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die gesamten monetären Planungsleistungen ergeben sich aus der Bebauungsplanung und den hierfür notwendigen Gutachten sowie die Honorare für die Aufmaße des Gebietes durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Insgesamt beläuft sich die Schätzung aller anfallenden Planungskosten auf rund 100.000 Euro. Diese Kosten sind im Haushalt für das Jahr 2020 eingestellt.

Änderungen:

Diese Vorlage wurde im Vergleich zu der Vorlage in der Fassung vom 05.12.2019 in folgenden Punkten *wesentlich* geändert: Es wurde ein Erläuterungsbericht zu den Änderungen des überarbeiteten Entwurfes erarbeitet und dieser Vorlage als Anlage angefügt. In dem Erläuterungsbericht werden die Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf differenziert dargestellt

--

Produkt:

Produktnummer:	0951120
Produktbezeichnung:	Bauleitplanung

Zuständiger Fachbereich in der Verwaltung:

Fachbereich:	4 - Stadtentwicklung

Berichterstattung:

im Fachausschuss durch:	Herrn Scheil
im HFWA / Rat durch:	Herrn Kunze

Zur Kenntnisnahme an den

Beirat für Menschen mit Behinderung:	Ja/~~Nein~~
Beirat für Senioren:	Ja/~~Nein~~

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Städtebaulicher Entwurf
3. Erläuterungsbericht

(Bitte der Erstausfertigung beilegen)

Die Vorlagen werden nur versandt, wenn die angegebenen Sichtvermerke gegengezeichnet sind.

Sichtvermerke:

Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Stadt-kämmerer	FB:	FB: 4 FBL	FD: 4.1 FDL	FD: 4.1 SB
X				X	X	X