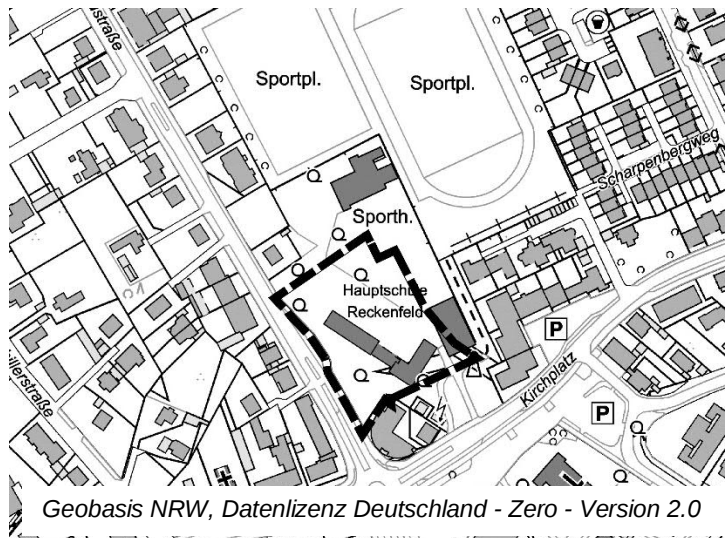




Stadt Greven

Kreis Steinfurt

28. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung
gemäß § 5 (5) BauGB

Beschlussfassung

Projektnummer: 220357
Datum: 2022-03-14

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Hochwasserschutz	7
4.3	Einzelhandel.....	7
5	Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele	9
6	Inhalte der 28. Flächennutzungsplanänderung.....	10
7	Erschließung	10
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	10
7.2	Technische Erschließung	10
8	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	10
9	Abschließende Erläuterungen.....	11
10	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	12

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Feb. 2021

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2022-03-14

Proj.-Nr.: 220357

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Im Zentrum des Grevenener Stadtteils Reckenfeld befindet sich der Standort der ehemaligen Hauptschule mit benachbarten Sportstätten. Die Schule wurde inzwischen geschlossen und die Sportstätten an einen neuen Standort verlagert. Die dadurch freigewordene zentrale Potenzialfläche soll zukünftig für die Entwicklung des Stadtteils genutzt werden. Um den Ortskern nachhaltig zu stärken, soll dringend benötigter Wohnraum und Einzelhandel entstehen. Das ehemalige Schulgebäude soll in einem Teilbereich zu einem Bürgerhaus umgebaut und die Verbindung des neuen Quartiers mit dem Kirchplatz gestärkt werden.

Zur Entwicklung der zentralen Potenzialfläche wurde 2018 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde 2019 weiterentwickelt und dient als Grundlage für weitere Planverfahren.

Der städtebauliche Entwurf sieht an einer zentralen Stelle nordöstlich des Kreisverkehrs an der Kreuzung „Emsdettener Landstraße / Kirchplatz / Grevenener Landstraße / Steinfurter Straße“ ein Wohn- und Geschäftshaus vor. Es wird angestrebt, in diesem Gebäude ggf. auch Einzelhandel anzusiedeln. Östlich an das Wohn- und Geschäftshaus soll ein Bürgerpark etabliert werden.

Zur Verwirklichung des Entwurfes ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Greven für einen kleinen Teilbereich im Südwesten der Potenzialfläche notwendig. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Greven stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar. Im Rahmen der Änderung wird diese Fläche in gemischte Baufläche und öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ geändert.

Durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Greven gesichert werden. Die 28. Änderung soll als Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ durchgeführt werden. Der Bebauungsplan konkretisiert die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes.

2 Verfahren / Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 die Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Für die Flächennutzungsplanänderung ist ein zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß im Zeitraum vom 09.12.2020 bis einschließlich 20.01.2021 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Greven geäußert. Die IHK Nord Westfalen hat einige Anregungen und Hinweise in Bezug auf die potenzielle Ansiedlung von Einzelhandel und mögliche Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung vorgebracht. Diese werden bei der Ausarbeitung des Entwurfes der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes für die öffentliche

Auslegung beachtet bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels konkreter Festsetzungen berücksichtigt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht fand im Zeitraum vom 28.04.2021 bis einschließlich 31.05.2021 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Greven geäußert. Die Stadtwerke Greven GmbH hat einige Hinweise in Bezug auf die Erschließung/Anschlusssituation gegeben. Diese werden im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Genehmigungsplanungen beachtet.

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW eine zusätzliche raumordnerische Ebene eingeführt. Die Ziele des BRPH sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung seit dem 01.09.2021 gem. § 1 (4) BauGB zu beachten. Eine Überleitungsvorschrift, wie mit laufenden Bauleitplanverfahren umgegangen werden kann, ist im BRPH nicht vorhanden. § 1 (4) BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten. Die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz ist demnach in jedem Bauleitplanverfahren angezeigt. Die vorliegende Begründung wurde dementsprechend ergänzt.

Alle Unterlagen sind gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Daher besteht im Zeitraum vom 04.02.2022 bis einschließlich 07.03.2022 für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Aufgrund der Ergänzung der Planunterlagen findet im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erneut statt.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Auch von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Greven geäußert. Die Stadtwerke Greven GmbH hat einige Hinweise in Bezug auf die Erschließung/Anschlusssituation gegeben. Diese werden im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Genehmigungsplanungen beachtet.

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich daher für den Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Änderungen ergeben.

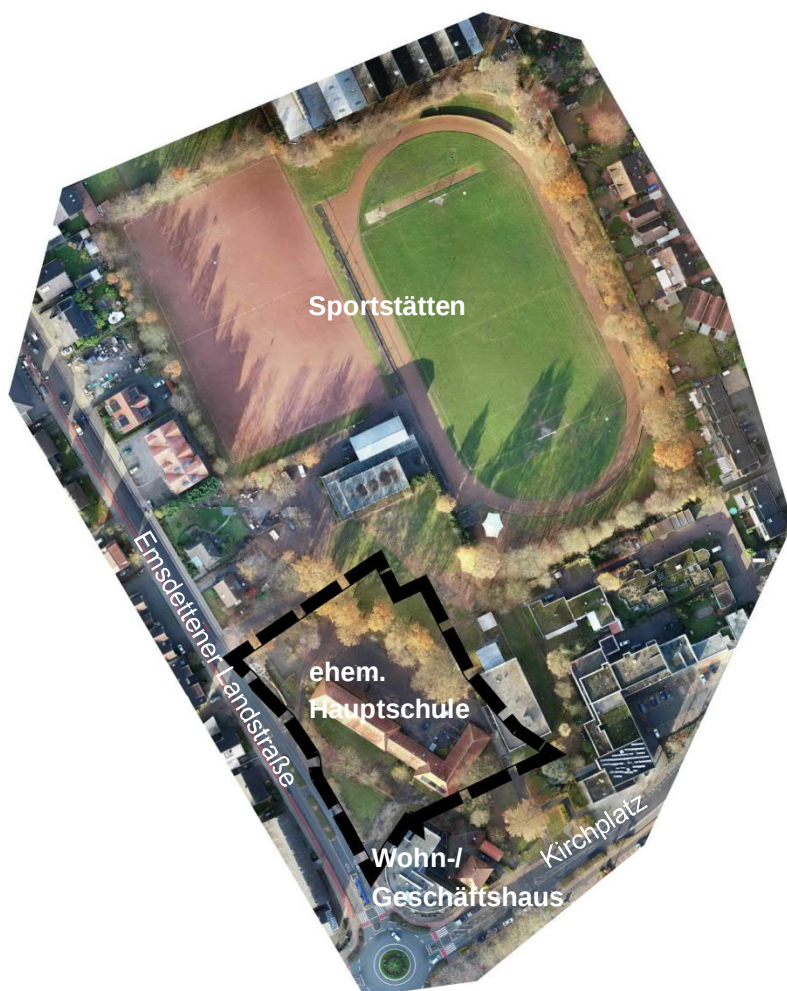
3 Geltungsbereich / Bestand

Die Stadt Greven liegt im Südosten des Kreises Steinfurt in Nordrhein-Westfalen im nördlichen Münsterland. Reckenfeld ist ein Stadtteil der Stadt Greven, in dem rund 23 % aller Einwohner von Greven leben.

Der etwa 0,7 ha große Änderungsbereich befindet sich im Zentrum von Reckenfeld, nordöstlich des Kreisverkehrs an der Kreuzung „Emsdettener Landstraße / Kirchplatz / Grevener

Landstraße / Steinfurter Straße“. In diesem Bereich befindet sich der Gebäudebestand der ehemaligen Hauptschule.

Der Änderungsbereich umfasst Teile des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“. Die Lage und Abgrenzung der ca. 0,7 ha großen Änderungsflächen ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 ersichtlich.



Darstellung des Änderungsbereiches (Luftbild: Stadt Greven, Befliegung 2019)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Greven als Siedlungsraum/Mittelzentrum festgelegt, Reckenfeld als Siedlungsraum. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt in der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Ostmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß Pkt. 6.5 LEP NRW dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen dabei nur in bestehenden bzw. neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden.

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1 LEP NRW).

Regionalplan

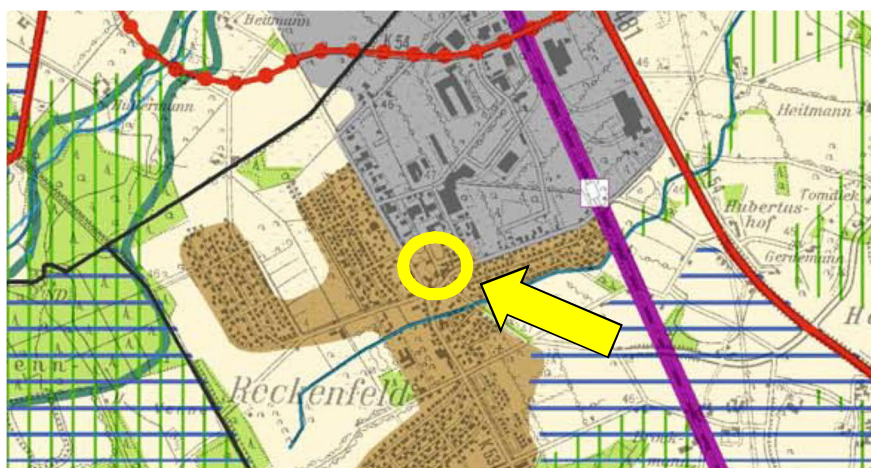
Gemäß Regionalplan Münsterland 2014 hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP).

Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

Eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) soll gewährleistet und gesichert sowie Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen. Die Kommunen sollen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit Leitlinien und städtebaulichen Zielen für ihre künftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung erarbeiten und fortschreiben. Insbesondere sollen sie, als wichtige Grundlage für die Bauleitplanung, ihre zentralen Versorgungsbereiche abgrenzen und eine ortsspezifische Sortimentsliste erstellen (s. Pkt. III.1 142 - 145 RP).

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein Vorranggebiet, welches dem nachweisbaren Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden darf. Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln (s. Pkt. III.1 121 - 123 RP).

Darüber hinaus sind für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche keine weiteren Festlegungen getroffen worden.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014

Fazit

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Greven werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum und Einzelhandel innerhalb des zentralen Ortskerns von Reckenfeld geschaffen. Es werden bereits planungsrechtlich gesicherte Flächen beansprucht, so dass einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Die Innenentwicklung wird unterstützt.

Das Plangebiet liegt im allgemeinen Siedlungsbereich von Reckenfeld. Damit wird das Ziel unterstützt, dass die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten, insbesondere auch von Gebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO, grundsätzlich auf diese Bereiche zu beschränken ist.

Die Stadt Greven verfügt mit dem Stadtentwicklungskonzept - Sachlicher Teilplan Einzelhandel über ein kommunales, von der Politik beschlossenes, Einzelhandelskonzept für die gesamte Stadt. Gemäß Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“. Für diesen Bereich wird u. a. die Nutzung vorhandener Potenziale sowie die Sicherung und Stärkung in der Funktion als Grundversorgungszentrum für den Ortsteil Reckenfeld empfohlen. Die geplante Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in diesem zentralen Bereich würde langfristig betrachtet eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bedeuten.

4.2 Hochwasserschutz

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712), in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. § 1 (4) BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und den räumlichen und zeitlichen Ausmaßen (z. B. Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit), nach Erkenntnissen aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse können insbesondere folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).
- Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).
- Der Schutz vor Meeresüberflutungen (s. Punkt III des BRPH) ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.
- Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.
- Anhand vorliegender Erkenntnisse (z. B. Grünkonzept der Stadt Greven) sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

4.3 Einzelhandel

Stadtentwicklungskonzept - Sachlicher Teilplan Einzelhandel „Einzelhandelskonzept“

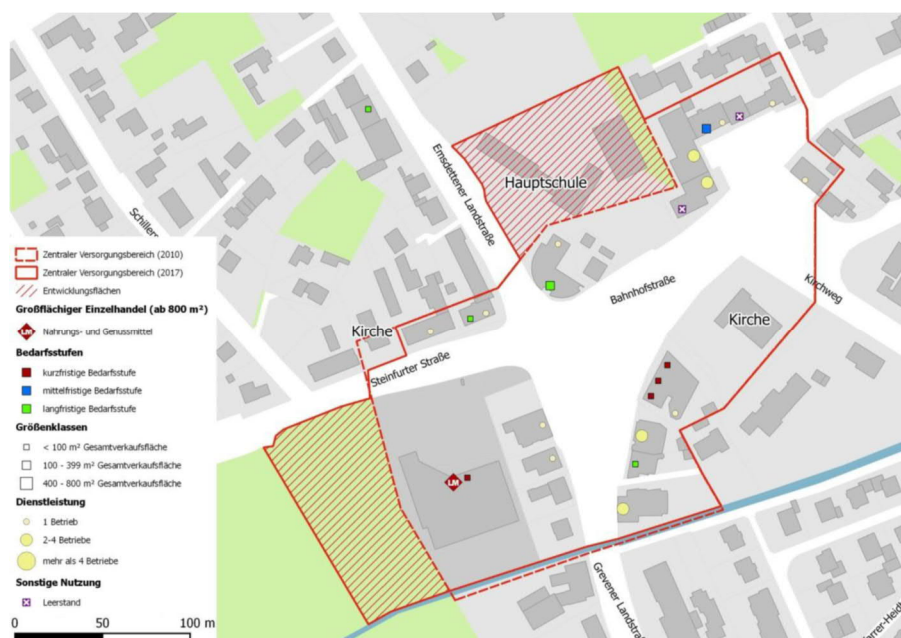
Der Einzelhandel der Stadt Greven wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 vom Büro Junker + Kruse untersucht. In der Zwischenzeit haben sich sowohl die Grevenener Einzelhandelslandschaft, als auch die rechtlichen Rahmenbedingungen verändert. Zudem wurden Anfragen zu verschiedenen Einzelhandelsprojekten bzw. Ansiedlungsanfragen gestellt.

Daher wurde das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung Planung von der Stadt Greven mit einer aktuellen Einzelhandelsbestandserfassung sowie der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt (Junker + Kruse, Dortmund April 2018).

Ziel des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes ist es, einzelhandelsspezifische Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufzuzeigen sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Greven im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche im Speziellen zu entwickeln. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und in Reckenfeld und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept liegt der Stadt Greven ein neues städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB vor, auf dessen Grundlage die vorgenannten Ziele umgesetzt werden sollen.

Der Änderungsbereich befindet sich größtenteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ bzw. der Erweiterung. Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ sind:

- Sicherung und Stärkung vorhandener Einzelhandelsstrukturen,
- Nutzung vorhandener Potenziale,
- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Grundversorgungszentrum für den Ortsteil Reckenfeld
- Sicherung des vorhandenen Lebensmittelmarktes als frequenzerzeugender Magnetbetrieb,
- Perspektive des Standortes ist abhängig von seiner Nahversorgungsfunktion.



Zentraler Versorgungsbereich Reckenfeld (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Greven - Fortschreibung, Junker + Kruse, Dortmund April 2018)

Das „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ ist nach dem Hauptgeschäftsbereich einer der bedeutendsten Angebotsstandorte in Greven. Es trägt maßgeblich zur Grundversorgung der Bewohner im

Ortsteil Reckenfeld bei. Mit der vorliegenden Planung -Entwicklung eines Wohn-/Geschäftshauses mit potenzieller Neuansiedlung von Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches- wird diese Versorgungsfunktion weiter gestärkt.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Greven.

5 Planungserfordernis / städtebauliche Planungsziele

Anlass der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“. Der städtebauliche Entwurf, der dem Entwurf des Bebauungsplanes als Grundlage dienen soll, sieht an einer zentralen Stelle nordöstlich des Kreisverkehrs an der Kreuzung „Emsdettener Landstraße / Kirchplatz / Grevenener Landstraße / Steinfurter Straße“ ein Wohn- und Geschäftshaus vor. Innerhalb dieses Gebäudes wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes angestrebt. Dieses planerische Ziel soll im Bebauungsplan-Entwurf weiterverfolgt werden.

Geplant ist, dass der genannte Bereich im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt wird, sodass ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich zulässig ist.

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan in dem entsprechenden Teilbereich im Zuge der 28. Änderung als Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ geändert werden. Statt einer Wohnbaufläche wird zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Mischgebiet zu entwickeln. Östlich an das Wohn- und Geschäftshaus soll ein Bürgerpark etabliert und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Diese Fläche soll in die Flächennutzungsplanänderung mit einbezogen und dort ebenfalls als öffentliche Grünfläche dargestellt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich größtenteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ und umfasst die Flächen der ehemaligen Hauptschule. Der Standort übernimmt den Versorgungsauftrag für die Bewohner des Ortsteils Reckenfeld. Ziel ist es, den Standort zu entwickeln und langfristig zu stärken.

Aus Sicht der Stadt Greven besteht damit das öffentlich begründete Planungsinteresse die aktuellen Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ zu sichern und Entwicklungen zu ermöglichen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Steuerung der vorhandenen und geplanten Nutzungen besteht aus Sicht der Stadt ein entsprechendes Planungserfordernis.

6 Inhalte der 28. Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt den Bereich der 28. Änderung als Wohnbaufläche dar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel sowie eines Bürgerparks zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dadurch können mittels parallel durchgeführtem Bebauungsplanverfahren die konkreten Planungen des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs realisiert werden.

Für den Änderungsbereich werden zukünftig eine gemischte Baufläche und eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ausgewiesen.

Darstellung im wirksamen F-Plan		Darstellung in der 28. F-Plan-Änderung	
• Wohnbaufläche	0,7 ha	• Gemischte Baufläche	0,6 ha
		• Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	0,1 ha
Summe	0,7 ha		0,7 ha

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Änderungsbereiches erfolgt über Zufahrten von der westlich verlaufenden „Emsdettener Landstraße“ aus.

7.2 Technische Erschließung

Die innerhalb des Änderungsbereiches sowie in den angrenzenden Bereichen vorhandene Bebauung ist bereits erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Löschwasser, Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser, Oberflächenentwässerung und Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. ggf. erweitert werden. Auf die bestehende technische Infrastruktur (wie Kanalisation, Kläranlage) von Greven ist durch die Planung nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW 2021, s. Anlage).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vorliegende Änderung (gemischte Baufläche und öffentliche Grünfläche) gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) der Stadt Greven insgesamt keine Nutzungsintensivierung vorbereitet und damit keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht. Im Gegenteil können durch die Darstellung einer öffentlichen Grün-

fläche „Parkanlage“ statt Wohnbaufläche Beeinträchtigungen der im nordöstlichen Änderungsbereich vorhandenen Gehölze schon im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vermieden werden. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Im Änderungsbereich ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten, diese gelten unmittelbar. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ ein Artenschutzbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I + II) erarbeitet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungs- sowie ggf. erforderlichen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Greven in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

9 Abschließende Erläuterungen

Durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bereits planungsrechtlich gesicherte Baufläche überplant. Der Änderungsbereich ist größtenteils als zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ festgelegt. Der Standort übernimmt den wesentlichen Versorgungsauftrag für die Bewohner des Ortsteils Reckenfeld.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Wohnbaufläche in gemischte Baufläche und öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ geändert, um die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses mit potenzieller Neuansiedlung von Einzelhandel zu ermöglichen und einen Bürgerpark zu etablieren. Damit wird keine grundsätzlich neue Nutzung in diesem Bereich von Reckenfeld ermöglicht, sondern lediglich der zentrale Versorgungsbereich u. a. entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Greven (Junker + Kruse 2018) entwickelt. Daher ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Änderungsbereiches lebenden Menschen.

Altlasten

Für den Änderungsbereich liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altstandorte vor.

Kampfmittel

Für den Änderungsbereich wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine Luftbildauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 23.10.2019 wurde mitgeteilt, dass keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

Hinweis: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und

es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bau-/Bodendenkmale

Für den Änderungsbereich liegen keine Informationen über Bau- oder Bodendenkmale vor.

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Greven ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Stadt Greven beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am __.__.____ vorgelegen.

Greven, __.__.____

.....

Bürgermeister