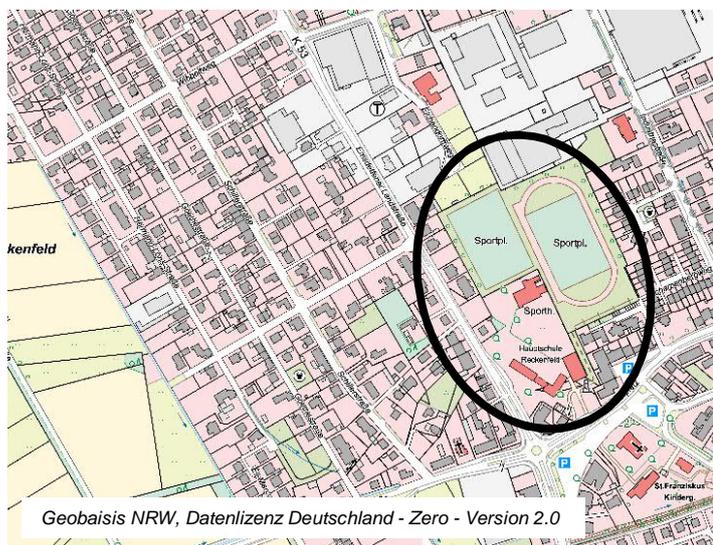




**Stadt Greven**

Kreis Steinfurt

**Bebauungsplan Nr. 53.5  
„Ortsmitte Reckenfeld“**



**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**ABSCHRIFT**

Projektnummer: 220357  
Datum: 2022-05-06

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich / Bestand .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Hochwasserschutz .....	7
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	8
4.4	Bebauungsplan (B-Plan) .....	8
4.5	Einzelhandel.....	10
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Planungsziel .....</b>	<b>11</b>
5.1	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb .....	11
5.2	Änderung städtebaulicher Entwurf.....	14
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>17</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen.....	19
7.4	Stellplätze und Garagen .....	20
7.5	Verkehrsflächen .....	20
7.5.1	Straßenverkehrsflächen .....	20
7.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.....	21
7.6	Fläche für Versorgungsanlagen.....	21
7.7	Öffentliche Grünfläche.....	21
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
7.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	22
7.10	Anpflanzen von Bäumen .....	23
<b>8</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Technische Erschließung .....</b>	<b>24</b>
10.1	Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung.....	24

10.2	Oberflächenentwässerung.....	25
10.3	Schmutzwasserentsorgung .....	25
10.4	Abfallbeseitigung.....	25
10.5	Vorbeugender Brandschutz.....	25
<b>11</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz .....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Klimaschutz / Klimawandel.....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Abschließende Erläuterungen.....</b>	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....</b>	<b>28</b>

## ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Mrz. 2022
- Artenschutzprüfung mit Brutvogel- u. Fledermauserfassungen, IPW Nov. 2021
  - Avifaunistisches Gutachten, biopace - Büro für Planung, Ökologie & Umwelt Aug. 2021
  - Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse, Echolot GbR Okt. 2021
- Verkehrstechnische Untersuchung, pbh PLANUNGSBÜRO HAHM Feb. 2021
- Fachgutachten „Orientierende Untersuchungen zu Baugrund und Altlasten“, WESSLING GmbH Feb. 2021
- Schalltechnische Beurteilung, nts Ingenieurgesellschaft mbH Mrz. 2022
- Erschließungsplanung, IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB Apr. 2022

### Hinweis:

Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese beim Fachdienst Stadtplanung der Stadtverwaltung Greven, Rathausstraße 6, 48268 während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

---

### **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2022-05-06

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 und 2021 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. Nördlich daran soll ein neues Wohnquartier mit Einzel-/Doppelhäusern und Hausgruppen aber auch Mehrfamilienhäusern entstehen. Zur Verwirklichung des Entwurfes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Greven, im Ortsteil Reckenfeld gesichert.

Für einen Teilbereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 53.5 hat die Stadt Greven die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ aufzustellen. Für den Bebauungsplan 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 08.06.2020 bis einschließlich 20.07.2020 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben. Es wird darum gebeten, die östlich des Plangebietes vorhandene Bestandsbebauung durch eine Verrohrung an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen und den vorhandenen Graben zu verfüllen. In diesem Zusammenhang sollte eine Eiche am Anfang des Grabens zum Kirchplatz gefällt werden. Hierbei handelt es sich um Bereiche und Maßnahmen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Eine Klärung erfolgt auf anderer Ebene, losgelöst vom vorliegenden Bauleitplanverfahren. Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 53.5 für die öffentliche Auslegung

berücksichtigt (Artenschutzprüfung mit Überprüfung der Gehölze und Gebäude, Belange angrenzender Gewerbebetriebe, abwehrender Brandschutz, technische Erschließung).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung, Umweltbericht und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Dementsprechend bestand im Zeitraum vom 18.03.2022 bis einschließlich 24.04.2022 für jedermann die Möglichkeit Anregungen zur Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

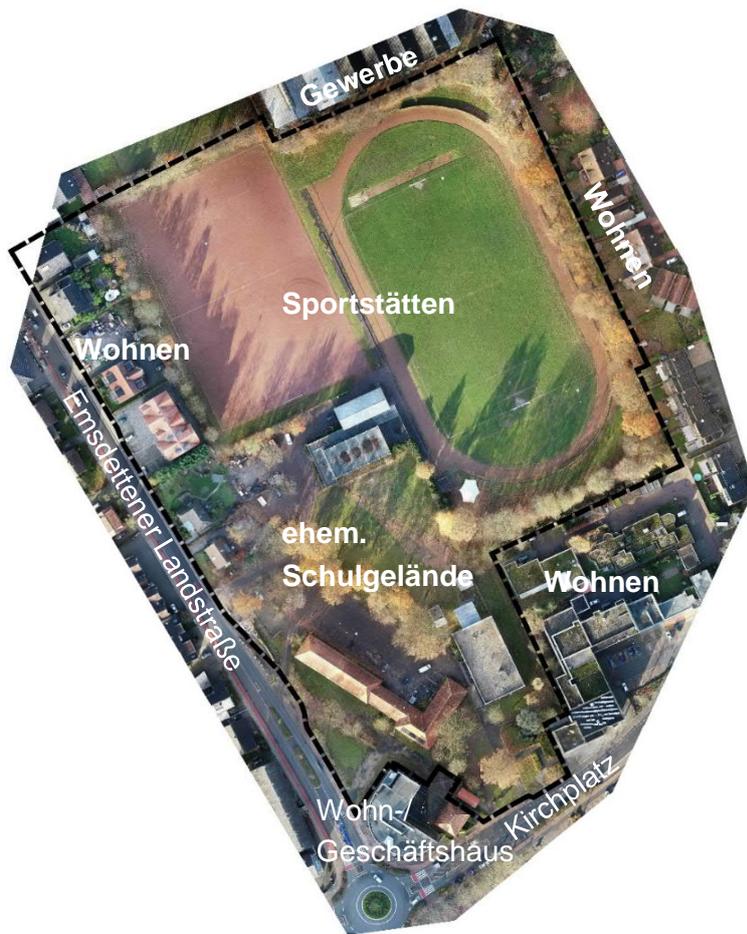
Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zu den getroffenen Festsetzungen und den daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen für die Bestandsnutzungen im Plangebiet abgegeben. Insbesondere wird eine Lärmbelästigung und Wertminderung des Gebäudebestands in unmittelbarer Nähe zur neuen Erschließungsstraße befürchtet. Die Stadt Greven hat die vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft. Verschiedene Bewertungen von Sachverhalten werden von den Einwendern anders beurteilt bzw. gewichtet als von der Stadt. Dies führt allerdings im Ergebnis nicht zu unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen oder Nachteilen für die Anwohner im Plangebiet. Die Stadt Greven kommt daher zu dem Ergebnis, dass durch die im Rahmen des B-Planes Nr. 53.5 getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Erschließung sowie die betroffenen Grundstücke keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplanten Entwicklungen zu erwarten sind. Aus diesem Grund sieht die Stadt Greven keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen oder gar einer Einstellung des Verfahrens.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Greven geäußert. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt hat angeregt, die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan (TF Nr. 6.2) ausführlicher zu beschreiben. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 6.2 „Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: Baufeldräumung“ nachrichtlich angepasst bzw. ergänzt. Da es sich hierbei nicht um grundsätzlich neue Vorgaben handelt, sondern lediglich um klarstellende redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen und eine Betroffenheit Dritter nicht gesehen wird, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Insgesamt haben sich für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ auf Grund der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Änderungen ergeben.

### **3 Geltungsbereich / Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Reckenfeld. Es 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.



Luftbild (Stadt Greven, Befliegung 2019)

Auf dem Grundstück befindet sich teilweise alter Baumbestand und in den Randbereichen in Richtung Norden und Osten eine Eingrünung mit einer Baum-Strauch-Hecke.

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 planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 599, 715, 716, 717, 718, 1348, 1486, 1487, 1488, 1489, 1497, 1821, 1822 und 1932 der Flur 39 in der Gemarkung Greven.

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

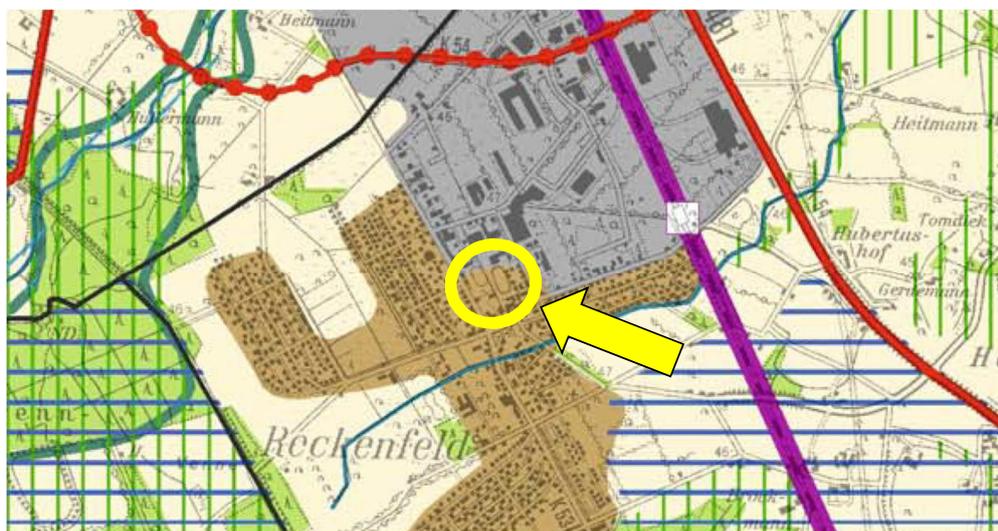
#### Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung umzusetzen, 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 (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 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. 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).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014

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.

### **Fazit**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 53.5 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 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 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 dem Bebauungsplan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

### 4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Greven stellt den Bereich des Bebauungsplanes fast vollständig 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 für einen Teil des B-Plan-Geltungsbereiches erforderlich.

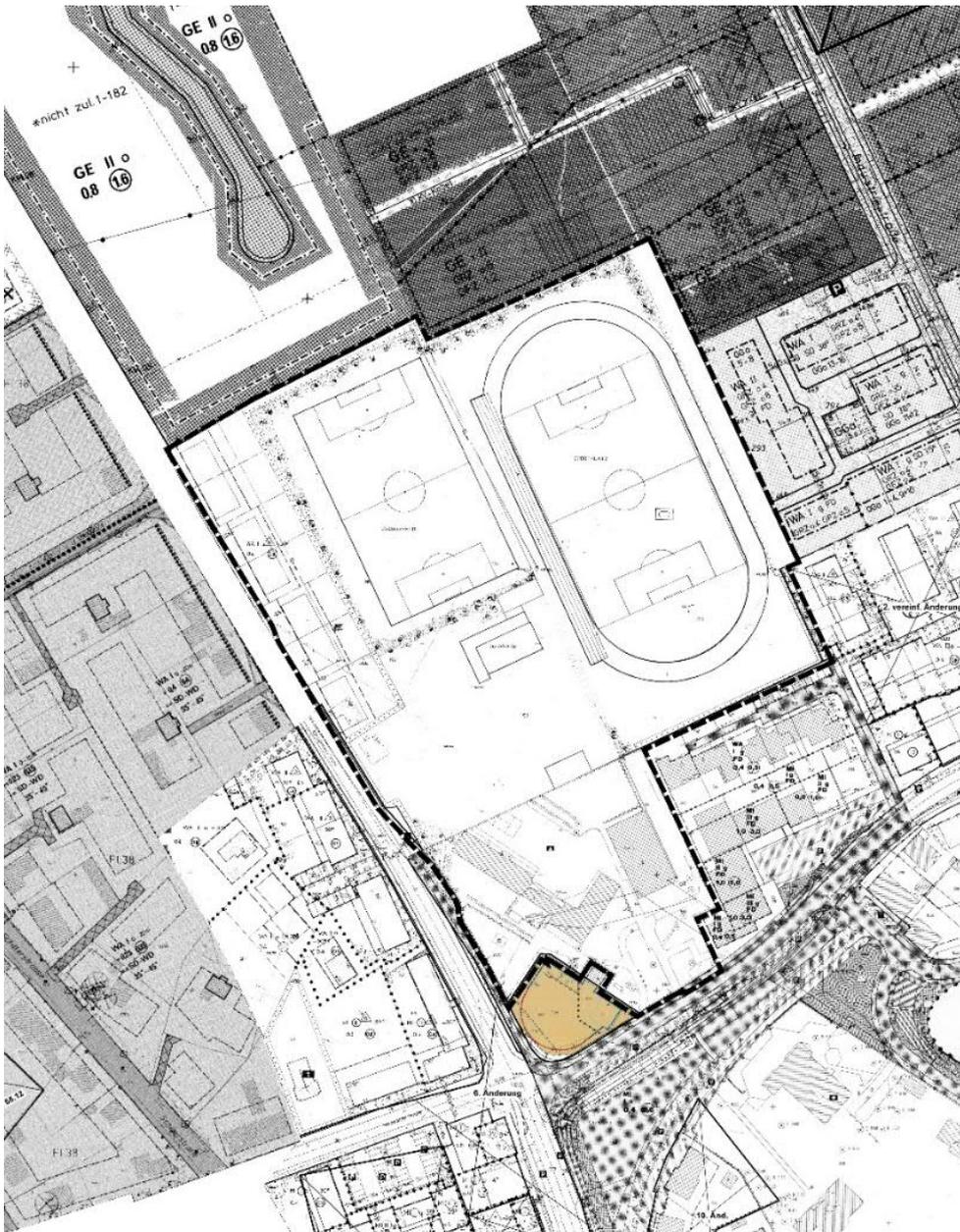
Im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dementsprechend die Darstellung von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ und öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den bestehenden und geänderten Darstellungen. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

### 4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Durch den B-Plan Nr. 53.5 wird der an dieser Stelle seit dem 31.07.1970 rechtskräftige B-Plan Nr. 53 „Reckenfeld IV Ortsmitte“ sowie dessen seit dem 26.08.1993 rechtskräftige 9. Änderung überplant. Dabei bildet der B-Plan Nr. 53 das Planungsrecht für den Bereich nördlich der bestehenden Schulgebäude, wodurch die Sportflächen und die Grundstücke an der „Emsdettener Landstraße“ festgesetzt sind. Die 9. Änderung des B-Planes 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 Fläche für den Gemeinbedarf „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 sind max. zwei Vollgeschossen und eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die Dachneigung darf 0° bis 30° nicht überschreiten.

Die 9. Änderung des B-Planes Nr. 53 setzt für den südlichen Teil des Plangebietes Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ fest. Sonstige Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Daneben sind einzelne großkronige Bäume zum Erhalt festgesetzt.



Rechtskräftige B-Pläne mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 53.5 (Collage IPW)

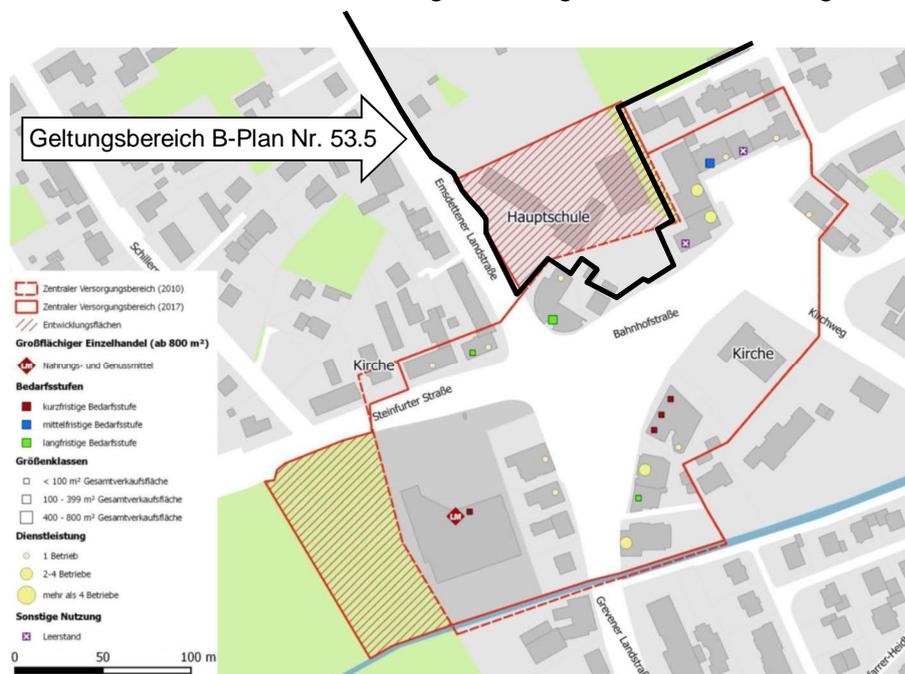
Im Süden grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 29.03.2012 rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 53.3 „Wohn- und Geschäftshaus Reckenfeld Ortsmitte“ an (MI, MK). Nördlich und nordöstlich schließt der Geltungsbereich des seit dem 03.11.1980 rechtskräftigen B-Planes Nr. 59 Reckenfeld X „Eichendorffweg Süd“ mit Änderungen (GE) sowie der Geltungsbereich des seit dem 09.05.1980 rechtskräftigen B-Planes Nr. 56 „Reckenfeld VII - Industriestraße“ (WA, GE) an. Der Geltungsbereich des seit dem 05.03.1992 rechtskräftigen B-Planes Nr. 55 „Reckenfeld VI, Block A“ (WA) grenzt unmittelbar westlich an die „Emsdettener Landstraße“ an. Nördlich an das Plangebiet des B-Planes Nr. 55 grenzt der Geltungsbereich des seit dem 21.12.2004 rechtskräftigen B-Planes Nr. 55.1 „Aldi-Shell“ (MI) und daran anschließend in Richtung Norden der Geltungsbereich des seit dem 30.10.2008 rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 55.11 ALDI - Emsdettener Landstraße“ (Einzelhandel) an.

## 4.5 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 Grevener 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.



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

Das Plangebiet befindet sich tlw. 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.

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 Städtebauliches Planungsziel**

### **5.1 Städtebaulicher Realisierungswettbewerb**

Die Entwicklung der Ortsmitte Reckenfeld ist seit mehreren Jahren ein zentrales Thema der Grevener Stadtentwicklung. Aufgrund struktureller demographischer Veränderungen wurde der Standort der Marienhauptschule in der Ortsmitte im Jahr 2009 aufgegeben, wodurch neue Entwicklungsperspektiven für die Ortsmitte Reckenfeld entstanden. In den vergangenen Jahren sind unter intensiver Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger verschiedene Konzepte entwickelt worden. Das 2012 erstellte integrierte Handlungskonzept für die Ortsmitte Reckenfeld weist den Bereich des ehemaligen Schulstandorts und der angrenzenden Sportanlagen als Entwicklungspotential für Wohnbauflächen, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie für Wohn- und Geschäftshäuser mit besonderen Wohnformen aus. Mit der Verlegung der Sportstätten von der Ortsmitte hin an den „Wittler Damm“ entstand im Zentrum von Reckenfeld eine etwa 4,6 ha große Fläche, die städtebaulich neu geordnet und bebaut werden soll. Ziel der Stadt Greven ist es, für die freiwerdenden Flächen eine dem Ort angemessene Bebauungsstruktur von hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln, die geeignet ist, neue Impulse für die Ortsentwicklung in Reckenfeld zu setzen. Um die Entwicklung der Fläche zielgerichtet zu steuern, hat die Stadt Greven im Jahr 2019 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war es, ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept für ein Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität und Vernetzung zum Umfeld zu erhalten. Der erste Preis des Wettbewerbs wurde vom Preisgericht am 15.05.2019 an das Architekturbüro sophie & hans aus Berlin vergeben. Das Preisgericht begründete die Vergabe u. a. damit, dass sich die Erschließungsstruktur des Entwurfs aus der Historie des Ortsteils Reckenfeld ableitet. Zudem wurden die differenzierten Nutzungs- und Gebäudetypologien die Maßstäblichkeit des Entwurfs positiv bewertet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses, welches im Folgenden kurz beschrieben wird, geschaffen werden.

## **Leitidee des Entwurfes**

„Ausgehend von den Gleisanlagen für das Munitionsdepot, wird Reckenfeld heute von langen Reihen freistehender Häuser geprägt. Die freistehenden Gebäude entstanden vielfach aus den einzelnen und mit Abstand gebauten Depotgebäuden, so dass sie heute von Gärten umgeben sind. Der Entwurf für die neue Ortsmitte Reckenfeld orientiert sich an dieser Struktur, nur die langen Straßenzüge werden durch kleine Plätze versetzt und aufgelockert. In der Ortsmitte trifft die Geometrie der Gleisbaulogik auf die historische Achse des heutigen Kirchwegs. Unser Vorschlag arbeitet diese Überlagerung heraus und bildet aus den verschiedenen Richtungen mit klaren Gebäudefluchten eine neue Mitte.

Wir schlagen vor basierend auf der historischen Achse des Kirchwegs diagonal eine Verbindung durch die Ortsmitte herzustellen. Dies gelingt mit einem moderaten Eingriff im Bereich zwischen der alten Schule und der katholischen Kirche. Auf dieser Achse liegen Pfarramt, katholische Kirche, Bürgerhaus, der Mehrgenerationenpark, sowie die neuen Gebäude mit zusätzlichen Geschäften, Restaurants oder Dienstleistungsangeboten.

Die Verbindung über den Kirchplatz wird über einen längeren Bereich mit abgesenkten Bordsteinen und einem zusätzlichen Zebrastreifen hergestellt.

Die neue Ortsmitte entwickelt sich um das Bürgerhaus, für das das alte Schulgebäude renoviert und umgebaut wird. Hier werden durch die neuen Baukörper verschiedene sich überlagernde öffentliche Räume gebildet:

- Der Mehrgenerationenpark, welcher abgeschirmt vom Verkehr verortet wird.
- Übergehend in den Mehrgenerationenpark ist zwischen Bürgerhaus und Wohn- und Geschäftsgebäuden ein befestigter öffentlicher Dorfplatz angelegt, der als Ergänzung bewusst einen geschützteren, intimeren Charakter besitzt, als der bisherige Kirchplatz, auf dem der Wochenmarkt stattfindet.
- Für den Platz südöstlich des Bürgerhauses schlagen wir vor die beiden großen Bestandsbäume in Szene zu setzen und das Mahnmal neu zu präsentieren.“

## **Beurteilung der Jury**

„Der Verfasser entwickelt aus der sich historisch abgeleiteten Idee der Entwicklung des Ortes entlang des Gleises ähnliche Strukturen. Entlang dieser, dann doch versetzten Erschließungsstruktur, entwickeln sich einzelne Wohn- / Grün-Cluster. Die geplante Wege- und Erschließungsführung stellt sich differenziert dar und verzichtet bewusst auf eine sich dem Betrachter sofort erschließende Durchwegung.

Die Anbindung über die Bahnhofstrasse hinweg zur Franziskuskirche ist nachvollziehbar und klar strukturiert. Der unmittelbar vor dem Bürgerhaus angeordnete Grünbereich ist an dieser Stelle richtig. Der angebotene Dorfplatz steht in keinem Zusammenhang zum Generationenpark. Hier wäre die Schließung der Raumkante zur Emsdettener Landstraße wünschenswert. Die an der südlichen Erschließungsstraße angebotenen Parkplätze werden durch die Anzahl der Ein- und Ausfahrten in Frage gestellt.

Der angebotene Generationenpark unter Beibehaltung der vorhandenen Grünstrukturen ist an dieser Stelle richtig und in der Funktion nachvollziehbar. Die beim Bürgerhaus angebotenen PKW-Stellplätze sollten an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Bei der Ausbildung der öffentlichen Räume verzichtet der Verfasser bewusst und wohltuend auf die getrennte Wegeführung für Fahrzeuge und Fußgänger. Die aus der gewählten Erschließung sich ergebenden umfahrbaren Grünflächen sollten funktional und gestalterisch deutlich aufgewertet werden. Insgesamt ist die gewählte Maßstäblichkeit richtig, die gewählte

*Erschließungsform für den Außenstehenden schwer „erfahrbar“, bietet dem Bewohner eine hohe räumliche Qualität.*

*Die auf den Wohninseln angebotenen, sich differenziert darstellenden Nutzungs- und Gebäudetypen sind richtig und gewährleisten durch die differenzierte Gebäudetypologie mit ihren spannungsvollen Erschließungs- und Privatbereichen hohe Qualitäten.*

*Die geforderte Realisierbarkeit in Abschnitten ist möglich. Die ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen sind vergleichbar mit den weiter bewerteten Entwürfen.*

*Die Nachhaltigkeit des energetischen Konzeptes ist nachgewiesen durch das Blockheizkraftwerk, allerdings sollte dies nicht an einer städtebaulich so wichtigen Stelle erfolgen.*

*Insgesamt handelt es sich bei diesem Entwurf um einen städtebaulich nachvollziehbaren, ein in die bestehende Wegekonzeption sinnvoll eingebundenen Beitrag, welcher in Teilbereichen sehr gute Ansätze aufzeigt.“*

Das Büro sophie & hans wurde beauftragt, den prämierten Wettbewerbsentwurf entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts zu überarbeiten. Darüber hinaus hat die Verwaltung den Wettbewerbsentwurf aus planungsrechtlicher und verkehrstechnischer Sicht auf seine Umsetzbarkeit geprüft. Diese Prüfung hat ergeben, dass der Wettbewerbsentwurf in mehreren Punkten angepasst werden muss, um realisiert werden zu können. Das Büro sophie & hans hat die Planung daraufhin überarbeitet. Auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes wurde das Bauleitplanverfahren eingeleitet.



Städtebaulicher Entwurfsplan (sophie & hans Berlin, 2019-11-25)

*Vogelperspektive (sophie & hans Berlin, 2019)*

## 5.2 Änderung städtebaulicher Entwurf

Im Zuge der intensiven Bearbeitung des Bebauungsplanes und der Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfes in verbindliches Planungsrecht zeigten sich Probleme vor allem hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Typologie der Hofhäuser. Ein Hauptthema ist der Brandschutz. Da jedes Haus eines Hofes jeweils auf einzelnen Grundstücken und demnach von unterschiedlichen Bauherren geplant und errichtet werden soll, müssen auf jedem Grundstück für sich Abstandsflächen eingehalten und brandschutztechnische Vorgaben erfüllt werden (z. B. Schutz vor Brandüberschlag, Gebäudeabschlusswände ohne Öffnungen). Eine unkomplizierte Bebauung der Grundstücke mittels Genehmigungsfreistellung ist dann nicht möglich. Ein weiteres Problem der Hofhäuser ist die Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Der Wettbewerbsentwurf sah auf den Grundstücken jeweils einen Stellplatz pro Wohneinheit vor, hiervon ist jeweils ein Stellplatz „im Haus“ geplant. Die Hoffläche ist allerdings zum einen eher klein, zum anderen dient diese Fläche auch als Erschließung der Gebäude und soll eine gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche sein. Es wird kritisch gesehen, wenn über diese Fläche ein Stellplatz angefahren werden soll. Die Grundstückszuschnitte lassen es nicht zu, eine gerechte Lösung dieser Problematiken für alle Grundstücke zu treffen. Darüber hinaus hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass der Bereich des Bebauungsplanes stark durch Gewerbelärm von nördlich angrenzendem Gewerbe beeinträchtigt ist. Ohne Lärmschutzmaßnahmen könnten große Teile der Fläche nicht als Wohngebiet genutzt werden.

Diese Aspekte führten zu der Erkenntnis, dass der ursprünglich als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossene Wettbewerbsentwurf in Teilen nicht umsetzbar ist und angepasst werden muss. Daraufhin wurde der städtebauliche Entwurf im nordöstlichen Bereich geändert. Um die Lärmschutzmaßnahmen auf ein handhabbares Maß zu reduzieren, wurde die Stellung der Gebäude entsprechend angepasst. Die Schaffung einer „Riegelbebauung“, umgesetzt durch Doppelhäuser und drei nebeneinanderliegende Reihenhäuser und die damit verbundene Umgestaltung der Straßenführung erwirken eine deutliche Verbesserung und eine mögliche Reduzierung der Lärmschutzwand auf eine Höhe von 4,00 m. Mit dieser Variante haben nur die Nordfassaden der nördlichen Gebäudereihe Einschränkungen die über Festsetzungen

im Bebauungsplan geregelt werden. Die Typologie der Doppelhäuser und der jeweils drei nebeneinanderliegenden Reihenhäuser wurde ebenfalls auf den Bereich der ehemaligen Hofhäuser übertragen. Die Gebäudehöhe (II-geschossig, 9 m Firsthöhe) sowie die Dachform (Satteldach) bleiben unverändert.

Der angepasste städtebauliche Entwurf (Stand 06/2021) wurde als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.



Städtebaulicher Entwurfsplan (sophie & hans Berlin überarbeitet d. Stadt Greven, 2021-06)

## 6 Verkehrliche Erschließung

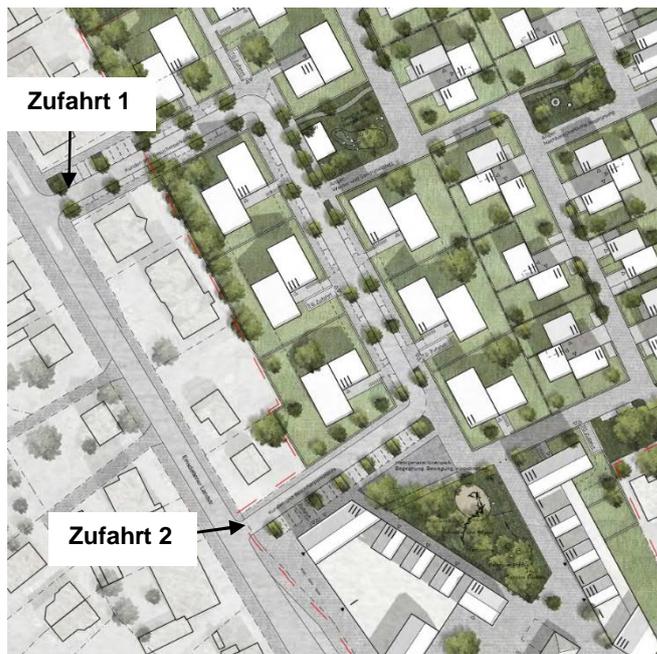
Die verkehrliche Erschließung für das Plangebiet ist über zwei Verbindungsstraßen von der westlich gelegenen „Emsdettener Landstraße“ geplant. Dabei soll eine Hauptringerschließung entstehen, von der aus mehrere untergeordnete Straßen abgehen, die ebenfalls ringförmig, das restliche Gebiet erschließen. 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.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sollte das zukünftige Verkehrsaufkommen für das Prognosejahr 2030 für den Prognose-Nullfall und den Planfall differenziert nach Verkehrsdaten berechnet werden. Der Ziel- und Quellverkehr sollte errechnet werden. Es wurden zwei Varianten hinsichtlich der Anzahl der Kraftfahrzeugnutzung je Wohneinheit betrachtet. Die Knotenpunktbelastung und die Leistungsfähigkeit für die zwei neu zu schaffenden Zufahrten zu dem geplanten Wohngebiet sowie die Belastung und Leistungsfähigkeit des bestehenden Kreisverkehrs wurden betrachtet. Die Qualität des Verkehrsablaufs für die unterschiedlichen Verkehrsarten wurden ermittelt und dargestellt. Es wurden Vorschläge zur Ausgestaltung der beiden neu zu schaffenden Zu- und Ausfahrten zum Wohngebiet gemacht (pbh PLANUNGS-BÜRO HAHM Osnabrück, Feb. 2021).

### Untersuchungsfazit

*„Die auf der Datenbasis einer Verkehrsmessung am Kreisverkehrsplatz Emsdettener Landstraße/Kirchplatz sowie einer Verkehrserzeugungsberechnung für das Wohngebiet und dem Einzelhandel (einschließlich Bürgerhaus) durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchung liefern folgende Ergebnisse:*

- *Für die Zufahrt 1 wird eine Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes von „A“ (sehr gut) erreicht.*
- *Im Bestand sowie zukünftig wird für die Emsdettener Landstraße eine Qualitätsstufe von „A“ (= sehr gut) erreicht, welches einen sicheren und weitestgehend unbeeinflussten Verkehrsfluss ermöglicht.*
- *Eine Spuraufweitung für Linksabbieger ist auf Grundlage der Tabelle 4 der RAS 06 für angebaute Hauptverkehrsstraßen an der Zufahrt 1 nicht erforderlich, da die Verkehrsbelastung bei weniger als 20 Linksabbiegern in der Stunde liegt.*
- *Für den Linksabbieger von der Emsdettener Landstraße an der Zufahrt 1 wird die QSV von „A“ erreicht.*
- *Für den Linksabbieger aus dem Wohngebiet in die Emsdettener Landstraße wird eine QSV von „B“ erreicht.*
- *Auf der Emsdettener Landstraße an der Zufahrt 2 ist auf Grundlage der Tabelle 4 der RAS 06 für angebaute Hauptverkehrsstraßen eine Spuraufweitung für Linksabbieger erforderlich.*
- *Der Kreisverkehrsplatz hat auch mit gesteigerter Verkehrsstärke durch die Schaffung eines Wohngebietes und eines Einzelhandelsstandortes mit Bürgerhaus weiterhin eine Gesamt-Qualitätsstufe von „B“. Die Qualitätsstufe der Emsdettener Landstraße verschlechtert sich geringfügig von der Qualitätsstufe „A“ zur Qualitätsstufe „B“.*
- *Der Radverkehr an den neuen Zufahrten an der Emsdettener Landstraße sollte auf gesicherten Furten bevorzugt gegenüber den ein- und ausfahrenden Kraftfahrzeugen geführt werden.“*



Städtebaulicher Entwurfsplan - Ausschnitt  
(sophie & hans Berlin, 2019-11-25)

## 7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Stadt Greven ist es, für die freiwerdenden Flächen eine dem Ort angemessene Baustruktur von hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln. Das Gebiet soll hierzu neu erschlossen werden. Zielrichtung für die Bebauung ist eine ausgewogene Mischung der Gebäudetypologien wie Doppelhaus, Hausgruppe/Reihenhaus, Mehrfamilienhaus wie auch gemischt genutzten Gebäuden. Zusätzlich zu der reinen Wohnnutzung soll im Süden des Geltungsbereichs, angrenzend an den Ortskern Reckenfeld, eine gemischte Nutzungsstruktur ermöglicht werden.

#### Allgemeines Wohngebiet

Der in der Ortsmitte von Reckenfeld gelegene Schulstandort mit angegliederten Sportflächen soll entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Greven mit einem neuen Wohngebiet überplant werden. Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und Vernetzung zum Umfeld. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird daher ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit kann auch der anhaltend hohen Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken in Reckenfeld nachgekommen und eine effektive Nachverdichtung im Ortskern erreicht werden.

Um das städtebauliche Ziel - Entwicklung eines Wohnquartiers in hoher Qualität - zu erreichen und zudem innerhalb des Plangebietes hauptsächlich familiengerechten Wohnraum zu ermöglichen, sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die erste Bauzeile entlang der Emsdettener Landstraße ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Um das Gebiet insgesamt zu entwickeln, wird dieser Bereich in den Geltungsbereich einbezogen und im Bestand planungsrechtlich gesichert.

### **Mischgebiet**

Zusätzlich zu der „reinen“ Wohnnutzung soll im Süden des Plangebietes, angrenzend an den Ortskern Reckenfeld, ein gemischter Bereich mit weiteren baulichen Nutzungen, wie etwa Einzelhandel und Gastronomie, ermöglicht werden. Daher wird in diesem Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauGB festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei ist ein ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung zu beachten.

Der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ermöglicht hier eine Nahversorgung und zugleich eine Etablierung von zusätzlichem Mietwohnungsbau. Ein Teil des Altbaus der Schule soll erhalten und zum Bürgerhaus umgenutzt werden. Das Mischgebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Reckenfeld“ bzw. der Erweiterung. Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, sind im Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Alle übrigen gemäß § 6 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Bei dem Ausschluss von Vergnügungsstätten beruft sich die Stadt Greven insbesondere darauf, dass von diesen Nutzungen sogenannte imagebedingte „Trading-Down-Effekte“ ausgelöst werden (insbesondere durch die Agglomeration von Vergnügungsstätten, u. ä. einschlägigen Betrieben), die letztlich eine Ansiedlung von Unternehmen/Nutzungen verhindern, die aus geschäftlichen Gründen auf einen repräsentativen Charakter des Gesamtgebietes angewiesen sind. Sollte das Gebiet für die genannten auszuschließenden Betriebe geöffnet werden, so ist davon auszugehen, dass langfristig eine ungewünschte Konkurrenzsituation ausgelöst werden kann. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll daher eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung durch eine Niveauabsenkung und einem damit verbundenen Attraktivitätsverlust des gesamten Gebietes, auch über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus, verhindert werden. Es soll schon im Ansatz das Umkippen in ein Vergnügungsviertel verhindert werden.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse, zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) sowie zur Oberkante baulicher Anlagen getroffen.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird grundsätzlich eine GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit um 50 % festgesetzt. Damit können die jeweiligen Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten zu 60 % versiegelt werden. Zum einen entspricht die GRZ dem Orientierungswert für die Obergrenze im WA (§ 17 BauNVO). Zum anderen bietet sie durch die mögliche Überschreitung ausreichend Flexibilität für die Errichtung der erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze, die auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind. Insgesamt sind die zukünftigen Grundstücke recht klein dimensioniert, so dass die GRZ inkl. Überschreitung in Teilbereichen voraussichtlichen nicht ausreichen wird, um Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken errichten zu können.

Daher wird im Zusammenhang mit der Errichtung einer Tiefgarage im WA 2 und WA 6 eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Gleiches wird auch für die jeweiligen Reihenmittelhäuser bei der Errichtung von Reihenhäusern im WA 3, WA 4 und WA 5 ermöglicht. Diese Grundstücke werden eine Größe von etwa 200 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> erreichen. In diesem Bereich sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, wodurch der hohe erforderliche Versiegelungsgrad unmittelbar ausgelöst wird. Damit sich das neue Wohnquartier harmonisch in die Umgebung einfügt und gleichzeitig eine optimale Ausnutzung der einzelnen Grundstücke möglich ist, ist eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen. Für die bestehende erste Bauzeile entlang der Emsdettener Landstraße wird -wie im Bestand vorhanden- eine mögliche aber nicht zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Daran schließt sich ein kleiner Bereich -etwa eine Bauzeile- mit einer zwingenden dreigeschossigen Bebauung an. Für den dann folgenden, überwiegenden Bereich in Richtung Osten wird wiederum eine zwingende zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Süden des Plangebietes sind Bereiche mit einer zwingenden zwei- und dreigeschossigen Bebauung sowie eingeschossige Bereiche und im rückwärtigen Teil einer möglichen aber nicht zwingenden dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Dadurch soll eine lockere Bauungsstruktur in diesem zentralen Ortsbereich erlangt werden. Damit die einzelnen Gebäude nicht zu stark voneinander abweichen, werden zusätzlich Trauf- und Firsthöhen als Maximalmaße festgesetzt. Im WA 3 ist die festgesetzte Traufhöhe von 6 m zwingend, damit eine ausreichende Abschirmung der gewerblichen Geräuscheinwirkungen aus nördlicher Richtung ins Plangebiet hinein erfolgt. Im WA 6, MI 2 und MI 3 sind auch Flachdachbereiche vorgesehen, hierfür ist das Maximalmaß der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (WA 1 bis WA 5 und MI 1) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Danach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zulässig. Im WA 6 und MI 2/MI 3 sind Gebäudekomplexe geplant, die eine Länge von 50 m überschreiten werden. Daher ist in diesen Bereichen eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, wonach Gebäude eine Länge von maximal 80 m nicht überschreiten dürfen. Ansonsten gelten auch hier die Regelungen der offenen Bauweise.

Um die gewünschte Zielrichtung für die Bebauung mit einer ausgewogenen Mischung der Gebäudetypologien entsprechend des zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurfs zu erreichen, ist das Plangebiet gemäß den gewählten Wohntypen gegliedert. Innerhalb des WA 2 ist danach Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern zulässig. Im östlichen Teil sind Doppelhäuser und Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig. Sie bilden hier teilweise eine Riegelbebauung als lärmindernde Maßnahme. Im südöstlich gelegenen WA 6 ist ein Reihenhaus geplant. Im bestehenden Bereich WA 1 sind auch zukünftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für das neue Wohnquartier und auch den Wohn-/Geschäftsbereich sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und in zwei Teilbereichen auch durch Baulinien definiert. Die überwiegend recht eng gefassten Baufenster orientieren sich sehr stark am zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Damit soll sichergestellt werden, dass die gewünschte Bauungsstruktur auch entsprechend umgesetzt wird und ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier entsteht. Für den Mehrfamilienhausbereich (WA 2) sind die Baufenster

großzügig gefasst, um hier eine flexiblere Platzierung der Gebäude zu ermöglichen. Im Nordosten ist für die nördlichste Bauzeile in Richtung Norden eine Baulinie festgesetzt, da hier aus Lärmschutzgründen eine sogenannte Riegelbebauung zwingend erforderlich ist. Und um gegenüber der Kreisstraße einen geraden Bauriegel zu erhalten ist für das geplante Wohn- und Geschäftshaus ebenfalls eine Baulinie festgesetzt.

Um die erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit bzw. für die Geschäftsnutzung nachweisen zu können, wird in Teilbereichen des Plangebietes (insbesondere WA 2, WA 6 und MI 2) die Errichtung von Tiefgaragen erforderlich. Diese dürfen ausnahmsweise auch über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen. Sofern sie nicht von baulichen Anlagen überdeckt sind, sind sie mit einer Substratschicht zu überdecken.

Bei der Bebauung des neuen Wohnquartiers soll u. a. auch das Thema „Nachhaltigkeit und Energie auf städtebaulicher Ebene“ Berücksichtigung finden. Um vor diesem Hintergrund eine grundsätzliche Eignung der Gebäude für Photovoltaikanlagen zu gewährleisten, ist im gesamten Plangebiet die Hauptfirstrichtung der einzelnen Hauptgebäude vorgegeben. Zudem sind bis auf geringe Zwischenflächen ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zulässig. Die zulässige Dachneigung im WA 1 wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

## **7.4 Stellplätze und Garagen**

Um sicherzustellen, dass die Freiflächen der relativ kleinen Grundstücke nicht ausschließlich für Erschließungsflächen genutzt werden, dürfen im WA 6 oberirdische Stellplätze nur im Vorgarten bzw. innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Darüber hinaus sind Garagen und Carports im WA 3, WA 4 und WA 5 so zu errichten, dass sie einen Abstand von mindestens 5 m zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass für parkende Fahrzeuge außerhalb dieser Nebenanlagen auf dem jeweiligen Grundstück ausreichend Platz vorhanden ist und nicht die öffentlichen Verkehrsflächen als Parkraum genutzt werden müssen.

## **7.5 Verkehrsflächen**

### **7.5.1 Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich von der westlich verlaufenden Emsdettener Landstraße mit zwei Zufahrten. Das gesamte Quartier soll durch ein Wohn- und Spielstraßensystem für Anlieger erschlossen werden. Für Besucher werden entsprechende Parkplatzbereiche ausgewiesen. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich der Zufahrten von der Emsdettener Landstraße aus in einer Ausbaubreite von 14,5 m / 15 m inkl. Anlagen für den ruhenden Verkehr. Im rückwärtigen Bereich ist eine Ringerschließung in einer Ausbaubreite von 6,5 m vorgesehen. Zur Erschließung des MI 1 sowie des WA 6 ist in Richtung Süden von der Ringerschließung aus noch ein Stich festgesetzt, der in einer Wendeanlage endet.

## 7.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Zur fußläufigen Erschließung von rückwärtigen Grundstücksbereichen aber auch als Verbindung zwischen einzelnen Quartierbereichen sind innerhalb des Plangebietes zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

## 7.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des neuen Wohnquartiers wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Um den dafür erforderlichen Flächenanteil planungsrechtlich zu sichern, ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt.

## 7.7 Öffentliche Grünfläche

Um innerhalb des neuen Wohnquartiers eine ausgewogene Vielfalt der Wohn- und Lebensmöglichkeiten zu erreichen, sind innerhalb des Plangebietes neben Bau- und Erschließungsflächen auch zahlreiche öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Gehölzerhaltung“, Nachbarschaftstreffpunkt“, Mehrgenerationenpark“ und „Sand- und Wasserspielplatz“ festgesetzt. Hierdurch werden insbesondere die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzbestände / Baum-Strauch-Hecken sowie die alten Einzelgehölze im Bereich der ehemaligen Schule in die Planung integriert und ein Erhalt langfristig planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Grün-/Gehölzflächen tragen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei.

## 7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Gestaltung Außenanlagen

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB die sonstigen Außenanlagen im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Erschließungen/Terrassen/Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig. Für die textliche Festsetzung wird der Begriff „Schottergärten“ verwendet, da dieser in der Literatur eine entsprechende Definition findet. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt: *„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.“*

*Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:*

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

*Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“*

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen wird der Zeitraum für die Baufeldräumung (Abriss-/Umbau von Gebäuden, Entfernung von Gehölzen/Nistkästen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen/Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeit begrenzt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG beachtet.

## **7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich mehrere Gewerbebetriebe die auf das Plangebiet einwirken. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Einflussbereich mehrerer Straßen. Daher wurde für die Aufstellung des B-Planes Nr. 53.5 eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt (nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster, s. Anlage).

### **Verkehrslärm**

Die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr auf relevanten Straßenabschnitten wurden ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 bewertet. *„Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurde festgestellt, dass - der Gebietskategorie bzw. Gebietsnutzung entsprechend - nach den zugrunde zu legenden Maßstäben in Teilbereichen des Plangebiets nicht ohne weiteres von gesunden Wohn- bzw. Arbeitsverhältnissen auszugehen ist.“* Die empfohlenen Lärmvorsorgemaßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt.

### **Gewerbelärm**

Es wurde geprüft, ob die entstehende Wohnbebauung mit den vorhandenen und nach rechtskräftigen Bebauungsplänen zukünftig möglichen Gewerbenutzungen nord- und nordöstlich des Plangebietes verträglich ist sowie ob durch die Planungen (zusätzliche) Einschränkungen der Nutzbarkeit der Gewerbegebiete entstehen können. *„Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe Geräusche wurde festgestellt, dass im nördlichen Teil des Plangebietes*

im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes an den geplanten Wohnnutzungen unzulässige Immissionen auftreten würden. Hierdurch würden die gewerblichen Nutzungen durch die heranrückenden Wohnnutzungen eingeschränkt werden.“ Die zur Konfliktlösung empfohlenen Lärmvorsorgemaßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt.

## 7.10 Anpflanzen von Bäumen

Um neben den in den Randbereichen vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzstrukturen eine zusätzliche Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, sind auf den privaten Grundstücken im WA 2 bis WA 6 abhängig von der nicht überbauten Grundstücksfläche standortheimische Laubbäume zu pflanzen.

## 8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m <sup>2</sup> ]
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	15.541
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	9.325
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	6.216
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	12.775
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)	10.220
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.555
• Nettobauland - Mischgebiet (MI), davon	6.720
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung = 80 % des Nettobaulands)	5.376
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.344
• Straßenverkehrsflächen	8.984
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	260
• Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	200
• Öffentliche Grünflächen, davon	7.256
○ Gehölzerhaltung	4.765
○ Nachbarschaftstreffpunkt	456
○ Mehrgenerationenpark	1.429
○ Sand- und Wasserspielplatz	606
<b>Summe</b>	<b>51.736</b>

## **9 Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 6 sowie die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“.

Ziel der Stadt Greven ist es, für die frei werdenden Flächen eine dem Ort angemessene Baustruktur von hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln, die geeignet ist, neue Impulse für die Ortsentwicklung in Reckenfeld zu setzen. In Anbetracht der Lage des Plangebietes, soll ein zeitgemäßes Quartier entstehen, welches sich in den städtebaulichen Kontext einfügt und zugleich die Ortsmitte durch ein klares Gestaltungskonzept neu prägt und attraktiviert.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass einerseits eine hohe Gestaltqualität der Bauvorhaben im Plangebiet erreicht wird. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen. Grundlage für die gestalterischen Vorgaben bildet der städtebauliche Entwurf.

Folgenden gestalterischen Vorschriften kommt bei der Ortsbildgestaltung und der konkreten Umsetzung der vorgenannten Zielsetzungen besondere Bedeutung zu:

- Fassaden: Material und Farbe
- Dächer: Farbe/Material/Form, Dachaufbauten und Dachflächenfenster
- Antennen und Photovoltaik-/Solaranlagen
- Balkone
- Pkw- und Fahrradabstellplätze
- Bewegliche Abfallbehälter/Mülltonnenstandplätze
- Vorgärten
- Einfriedungen
- Dachbegrünung

Aufbauend auf die Ergebnisse des Gestaltungskonzeptes soll ein Bauherrenhandbuch als Kommunikationsmittel erstellt werden. Dieses Handbuch soll zur Erläuterung der Gestaltungsprinzipien und örtlichen Bauvorschriften dienen. Zudem sollen positive Gestaltungsbeispiele den Bauherren Hilfestellungen bei der Planung ihrer Bauvorhaben geben. Es ist angedacht, das Bauherrenhandbuch als Anlage zu den Kaufverträgen der Baugrundstücke zu verwenden.

## **10 Technische Erschließung**

### **10.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

## 10.2 Oberflächenentwässerung

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 53.5 wird für Teilbereiche die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des B-Planes wurde ein Bodengutachten mit Bewertung der Versickerungsmöglichkeit erstellt (WESSLING GmbH Altenberge, s. Anlage). Danach ist aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und der festgestellten Grundwasserstände eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich.

Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanungen wird daher innerhalb des Plangebietes die Errichtung von Regenwasserkanälen mit Anschluss an die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen.

## 10.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene und entsprechend zu ergänzende Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage. Diese ist von seiner Leistungsfähigkeit her geeignet, auch das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

## 10.4 Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

## 10.5 Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - soweit möglich - unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Die Stadtwerke Greven GmbH hat darauf hingewiesen, dass die Löschwassermenge nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden kann.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Punkte zu beachten:

- Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich (§ 5 BauO NRW). Durch die lange Anfahrtszeit der Kraffahrdrehleiter, kann diese zur Personenrettung nicht angesetzt

werden. Die Gebäude mit einem Aufenthaltsraum von mehr als 8 m über dem Gelände müssen mit einem 2. baulichen Rettungsweg ausgestattet werden.

- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind (§ 5 BauO NRW). Die Hauptringerschließung und die untergeordneten Straßen die ebenfalls ringförmig erschlossen werden, müssen für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nach den in der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ angegebenen Kurvenradien erstellt werden.
- Die Löschwasserversorgung ist in Abhängigkeit der Geschossflächenzahl anzusetzen. Wird die GFZ im Bebauungsplan mit  $> 0,7 - < 1,2$  festgesetzt, so ist der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW mit  $96\text{m}^3/\text{h}$  für 2 Stunden zu berechnen.

## 11 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden, um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können (IPW, s. Anlage).

Die schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust vereinzelter Grünstrukturen (Scher- und Trittrassenflächen, Einzelgehölze, Strauch-Baumreihen). Es ist jedoch festzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung konnte verzichtet werden, da die Planung im Vergleich zum planungsrechtlich abgesicherten Bestand (rechtskräftiger B-Plan Nr. 53 mit Änderungen) keine planungsrechtlichen Nutzungsintensivierungen, die sich auf den Grad der zulässigen Versiegelung innerhalb des Plangebietes auswirken sowie keine nennenswerten Eingriffe in Natur und Landschaft, zulässt.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt worden (IPW, s. Anhang). Grundlage für die Abarbeitung der ASP sind spezielle Brutvogel- und Fledermauserfassungen. Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und der Fledermäuse nachgewiesen. Mit der Umsetzung der Planung gehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Nistplätze (Brutstandorte) oder essentielle Habitatbestandteile von planungsrelevanten Vogelarten verloren. Fortpflanzungs-/Ruhestätten (Quartiere) oder essentielle Nahrungshabitate von Fledermausarten sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung aller vorhandenen Daten nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der im B-Plan festgesetzten Vermeidungsmaßnahme „Baufeldräumung“ die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten sind und somit kein Ausnahmeverfahren erforderlich wird.

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.

## 12 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.*“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen. 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. Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Reckenfeld ausgegangen.

## 13 Abschließende Erläuterungen

### Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altstandorte vor.

### Bau-/Bodendenkmale

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Bau- oder Bodendenkmale vor.

### Kampfmittel

Für das Plangebiet 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.

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.

## 14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Greven ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-06-22

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

*gez. ppa. Desmarowitz*

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ hat dem Rat der Stadt Greven beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 22.06.2022 vorgelegen.

Greven, 22.06.2022

*gez. Aden*

.....

Der Bürgermeister  
(Aden)