

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

23.05.2022 12:34

**120/2022**

**Beratungsergebnis:**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsergebnis:				Bemerkungen
			Ein	Für	Geg	Ent	
Bezirksausschuss für die Ortschaft Reckenfeld	01.06.2022						
Ausschuss für Stadtentwicklung	02.06.2022						
Rat	22.06.2022						

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 53.5 "Ortsmitte Reckenfeld"  
hier:

- I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- II. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB
- III. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

- I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB  
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
 Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden ist.

1. Private Stellungnahme von [REDACTED] vom 10.06.2020	
<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Da die Detailplanungen ja nun zum neuen Baugebiet starten, habe ich eine Anmerkung bzw. Frage zum Graben, welcher sich zwischen den Grundstücken des Scharpenbergweges und dem Baugebiet befindet.</p> <p>Die gesamte letzte Häuserzeile des Scharpenbergweges entwässert die rückwärtigen Dachflächen und Terrassen aktuell in den Graben. Der Graben entwässert dann in die gewöhnliche Regenwasserkanalisation weiter. Der Vorschlag meinerseits wäre, die Häuser rückwärtig zu verrohren und dann den Graben zu verfüllen. Das mini-</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant, da es sich um Bereiche und Maßnahmen handelt, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Eine Verrohrung des Grabens ist aktuell nicht geplant. Ebenso sollen die vorhandenen Baumstrukturen erhalten bleiben.</p>

<p>miert der Stadt Greven mittelfristig den Aufwand der Reinigung/Erhaltung und ermöglicht mir einen vorzeigbaren Zaun zu bauen.</p> <p>Die Baumreihe komplett hinter den Häusern zu erhalten finde ich klasse. Wenn jedoch die Eiche am Anfang des Grabens zum Kirchplatz hin weggenommen werden könnte, würde mich auch freuen. Der Baum trägt nur noch bedingt Laub und ist größtenteils vertrocknet. Größere Äste brechen immer wieder ab und landen bei uns im Garten.</p> <p>Vielleicht können Sie meine Vorschläge berücksichtigen. Die Stadt Greven und die Anwohner würden beide davon profitieren.</p> <p>Der Graben wird durch die Truppe von xxx (Stadt Greven) mindestens zweimal jährlich händisch gereinigt um den Regenwasserablauf sicherzustellen.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben worden ist.

<p>1. Private Stellungnahme von [REDACTED] vom 28.04.2022</p>	
<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Als Eigentümerin des Hauses [REDACTED] in Reckenfeld erhebe ich Einspruch gegen die Bauplanung in Bezug auf die neu geplante Straße die genau neben meinem Haus in das geplante Neubaugebiet führen soll. Durch diese neu geplante Straße entsteht eine extreme Lärmbelästigung für die Bewohner meines Hauses.</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 14,5 m umfasst alle für den Straßenquerschnitt erforderlichen Flächen (Fahrbahn, Seitenstreifen, Stellplätze, Fußwege) und entspricht somit den RASt (Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen). Insofern wird im Endausbau die eigentliche Fahrbahn nicht unmittelbar an dem betroffenen Grundstück entlangführen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (pbh PLANUNGSBÜRO HAHM, Feb. 2021) durchgeführt. Für den bezogen auf das neue Wohngebiet entstehenden Mehrverkehr wurden zwei Varianten mit 510 bzw. 642 Fahrten / Tag für das Gesamtgebiet und damit 255 bzw. 321 Fahrten für die betroffene Zufahrt ermittelt und berechnet. Das sind verglichen mit dem Verkehr auf der Emsdettener Landstraße (K 53) sehr geringe Verkehrsmengen.</p>

<p>Außerdem ist das auch eine Wertminderung meines Hauses.</p> <p>Ich war am 07.04.2022 im Amt Greven und habe bei der Terminabsprache gebeten, dass man mir detaillierte Fragen geben kann. Das war aber leider nicht möglich, da laut Frau Messing die Planung in Händen von Herrn Kintrup liegt und in Bezug auf die Grünflächenplanung bei Herrn Wagner „Grünflächen“ liegt. Von Ihnen Herr Kintrup sollte ich auch einen Rückruf erhalten, ist aber leider nicht geschehen. Ich aber kann Sie leider meinerseits nicht erreichen, da immer besetzt ist. Ich bin bereit, nochmal zu einem Gespräch zu Ihnen ins Amt zu kommen. Ich erwarte eine Stellungnahme bis spätestens 10. Mai 2022.</p>	<p>Die ermittelte Verkehrsbelastung wurde in der schalltechnischen Untersuchung (NTS Ingenieurgesellschaft, März 2022) aufgenommen, um die zu prognostizierende Belastung durch zusätzlichen Verkehrslärm zu ermitteln. Für das genannte Gebäude wurde ermittelt, dass an der Fassade zur Emsdettener Straße (K 53) keine Veränderungen zu erwarten (infolge der Dominanz des Verkehrs auf der K 53; Abstand K 53 – Gebäudefassade zur K 53: ca. 14 m) sind. An der Seitenfassade zur betroffenen Zufahrt ist das ähnlich einzuschätzen (ca. 13 m). Die Summe von 45 Fahrten in der Spitzenstunde ist gegenüber ca. 1.200 Kfz/Spitzenstunde (ca. 4 %) auf der K 53 ebenfalls extrem gering und führt damit allenfalls zu minimalen Pegelerhöhungen.</p> <p>Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Schwellenwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts, die in der Regel für die Gefährdung der menschlichen Gesundheit genannt werden, aufgrund der planbedingten Mehrverkehre erreicht oder überschritten werden. Dies wurde im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Mrz. 2022) ermittelt.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Objektiv betrachtet sind für die Bestands-Immobilien im Plangebiet bzw. im Umfeld des geplanten Wohngebietes keine unzulässigen Eingriffe in das Eigentum durch mögliche Wertminderungen zu erwarten, da bei der Planung alle relevanten gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Diese Einschätzung der Stadt Greven stützt sich auf die aktuelle Rechtsprechung hierzu. So wird z. B. vom Verwaltungsgericht Münster in seinem Urteil vom 21.09.2012 festgestellt, dass „die geltend gemachte etwaige Wertminderung des Grundstücks der Kläger, die mit der Errichtung der Anlage verbunden sein mag, für sich genommen keinen Maßstab dafür bildet, ob die Anlage gegenüber den Klägern rücksichtslos ist. Zwar schützt Art. 14 (1) GG die Nutzbarkeit des Eigentums und die diesbezügliche Verfügungsfreiheit, doch berühren rechtmäßige, hoheitlich bewirkte Minderungen des Marktwertes eines Vermögensgutes in der Regel nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechts. Dies gilt insbesondere auch für Wertverluste an einem Grundstück, die durch die behördliche Zulassung eines Vorhabens in der Nachbarschaft eintreten.“</p>
--	---

Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu in seinem Beschluss vom 09.02.1995 ausgeführt, dass „die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, alleine keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange sind. Vielmehr kommt es auf die von der (neu) zugelassenen Nutzung unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an“.

Die subjektive Befürchtung der Anwohner, dass es zu Wertverlusten ihrer Immobilien kommen könnte, kann von der Stadt Greven nachvollzogen werden, führt allerdings aufgrund der ermittelten tatsächlichen Beeinträchtigungen des Eigentums in der Nachbarschaft zu dem geplanten Wohngebiet in der Gesamtabwägung nicht dazu, dass die Planung aufgrund dieses Gesichtspunktes verändert werden müsste. Die aus der Öffentlichkeit (abstrakt) geltend gemachten Wertminderungen von Immobilien erlangen nach den Erkenntnissen der Stadt Greven nicht das Gewicht eines in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Eingriffs in das Eigentum.

Fazit:

Die Stadt Greven hat die hier vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die im Rahmen des B-Planes Nr. 53.5 getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Bestandsbebauung keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplante Entwicklung zu erwarten sind.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Greven keinen Anlass zu einer Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 53.5 oder gar einer Einstellung des Verfahrens.

**Beschlussvorschlag**

**Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

### II. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Es wird festgestellt, dass folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben haben.

#### Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. Stellungnahme des Kreis Steinfurt vom 16.07.2020	
<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass in der Artenschutzprüfung insbesondere Konflikte im Rahmen von Gehölzarbeiten zu thematisieren sind. Hierzu ist eine Überprüfung der Gehölze im unbelaubten Zustand auf Quartierpotenziale für Fledermäuse und auf wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätten von europäischen Vogelarten erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus sind die für den Abriss vorgesehenen Gebäude in Hinblick auf mögliche Artenschutzkonflikte zu untersuchen.</p> <p>Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden beachtet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden Fledermaus- und Brutvogelkartierungen durchgeführt.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Die Anregung wird beachtet.</b></p>	
2. Stellungnahme der IHK Nord Westfalen vom 17.07.2020	
<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 08.06.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die städtebaulichen Absichten im genannten Planareal.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im direkten Umfeld etliche Gewerbebetriebe ansässig sind. Im Rahmen der weiteren Planungen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Belange der Unternehmen ausreichend berücksichtigt werden. Neben dem Bestandsschutz sind gewerbliche Entwicklungsoptionen für die Betriebe planungsrechtlich zu sichern. Wir empfehlen den direkten Dialog mit den Betrieben zu suchen um eine mögliche Konfliktlage, die durch eine heranrückende Wohnbebauung entstehen kann, frühzeitig planerisch zu verhindern. Gerne bieten wir dabei unsere Unterstützung an.</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden beachtet. Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung werden die Belange der im Umfeld ansässigen Gewerbebetriebe berücksichtigt.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	

<b>Die Hinweise werden beachtet.</b>	
3. Stellungnahme der Feuerwehr Greven – Brandschutzdienststelle vom 18.06.2020	
<b>Stellungnahme</b> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes folgende Punkte zu beachten:</p> <p>1. 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)</p> <p>Durch die lange Anfahrtszeit der Kraftfahrdrehleiter, 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.</p> <p>2. 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)</p> <p>Die Hauptringerschließung und die untergeordneten Straßen die ebenfalls ringförmig erschlossen werden, müssen für Fahrzeug der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nach den in der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ angegeben Kurvenradien erstellt werden.</p> <p>3. Die Löschwasserversorgung ist in Abhängigkeit der Geschossflächenzahl anzusetzen. Wird die GFZ im Bebauungsplan mit <math>&gt; 0,7 - &lt; 1,2</math> festgesetzt, so ist der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW mit <math>96\text{m}^3/\text{h}</math> für 2 Stunden zu berechnen.</p>	<b>Abwägung</b> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.</p>
<b>Beschlussvorschlag</b>	
Die Hinweise zum Thema Brandschutz werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.	
4. Stellungnahme der Stadtwerke Greven GmbH vom 18.06.2020	
<b>Stellungnahme</b> <p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 08. Juni 2020 mit dem Sie uns über die beabsichtigten Planungen in vorbenannter Angelegenheit unterrichten.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass etwaige Kapazitätserweiterungen etc. für das o. a. Vorhaben von uns nicht im Einzelfall geprüft wurden. Dafür liegen zum gegenwärtigen</p>	<b>Abwägung</b> <p>Die nebenstehenden Hinweise zum Thema Löschwasser werden beachtet.</p>

<p>Zeitpunkt auch noch keine Anfragen mit weiteren Angaben zur gewünschten Versorgung vor.</p> <p>Gegebenenfalls reichen die vorhandenen Anlagen und Kapazitäten nicht für die gewünschte Anschlusssituation aus. Die Löschwassermenge kann nur im Rahmen der vereinbarten Menge abgerufen werden.</p> <p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Ausweitung der vorhandenen Strukturen Auswirkungen auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hätte, wenn mit der Ausweitung Baumaßnahmen an den vorhandenen Leitungen erforderlich würden.</p> <p>Für eine sichere Stromversorgung ist es erforderlich einen Standort für eine Trafostation in der markierten Fläche auszuweisen. Die markierte Fläche entnehmen Sie bitte dem Lageplan im Anhang.</p> <p>Wir werden die Prüfung der gewünschten Anschlusssituation auf Basis der gesetzlichen Vorschriften und im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit durchführen.</p> <p>Dazu gehören insbesondere die Vorschriften der §§ 17, 18 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) für den Strom- und Gasanschluss und die Vorgaben der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Entsprechend der im Lageplan gekennzeichneten Fläche wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise zum Thema Löschwasser werden beachtet. Der Anregung zum Standort für eine Trafo-Station wird gefolgt.</p>	
<p>5. Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 12.10.2020</p>	
<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Es handelt sich bei der gestrichelten Leitung um eine Leerrohranlage die der Telnet/ Versatel bzw. Folgegesellschaft gehört.</p> <p>Gebaut vor ca. 15/18 Jahren endet im UA Greven Versatelraum. Leerrohr enthält LWL Leitung. Anteile der Leitung sind auch Fasern die von der Innogy angemietet sind.</p> <p>Wo es in Reckenfeld endet weiß ich nicht. Bodenschacht oder nur mit Endkappe verschlossen.</p> <p>Sollte auf jeden Fall bei der Beplanung des Gebietes berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Abwägung</b></p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>	

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Stellungnahme des Kreis Steinfurt vom 22.04.2022	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Zu dem vorliegenden Entwurf des B-Plan Nr. 53.3 nehme ich aus der Sicht des Artenschutzes wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Artenschutzsicht notwendige Vermeidungsmaßnahmen, die sich aus den Fachbeiträgen „Fledermäuse“ (Echolot, 10-2021) sowie „Avifauna“ (Biopace, 08-2021) ergeben, sind aus hiesiger Sicht bislang nicht hinreichend in den Planunterlagen berücksichtigt.</p> <p>Ich bitte daher um Übernahme folgender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen in die Begründung sowie in die Plandarstellung:</p> <p>1) Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig. Falls Bäume mit potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (festgestellte Höhlenbäume) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.</p> <p>2) Zum Schutz gebäudebewohnender Tierarten wird für den Abriss der Gebäude als möglichst konfliktarmer Zeitraum der Monat Oktober (nach der Vogelbrutzeit und von der Winterschlafzeit der Fledermäuse) empfohlen. Aufgrund des festgestellten Quartierpotenzials in den abzureißenden Gebäuden ist in der Schwärmzeit vor dem Abriss eine erneute Besatzkontrolle auf Fledermäuse erforderlich.</p> <p>3) Die vorhandenen Nistkästen an den Gebäuden dürfen erst nach Abschluss der Brutsaison abgehängt werden. Es wird empfohlen, die Kästen im räumlichen Umfeld umzuhängen oder nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder im Plangebiet zu installieren.</p>	<p>Der nebenstehenden Anregung des Kreises, die abgebildeten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu übernehmen wird nachgekommen. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2 „Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: Baufeldräumung“ wird nachrichtlich entsprechend angepasst bzw. ergänzt und auch die Begründung dementsprechend aktualisiert.</p>

4) Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der uNB unverzüglich vorzulegen.	
<b>Beschlussvorschlag</b>  <b>Der Anregung wird nachgekommen.</b>	

### III. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

#### Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ gefasst (siehe Vorlage 287/2019 – 1. Erg.). Für den südlichen Teil des Plangebietes wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Stadt Greven geändert. Diese 28. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit zur Genehmigung bei der Bezirksregierung Münster.

#### Inhalt der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ wird der städtebauliche Entwurf (siehe Vorlage 214/2021 – 1. Erg.) für die neue Nutzung der ehemaligen Sport- und Schulflächen in der Ortsmitte Reckenfeld in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 53.5 wird der an dieser Stelle seit dem 31.07.1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 53 „Reckenfeld IV Ortsmitte“ sowie dessen seit dem 26.08.1993 rechtskräftige 9. Änderung überplant.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und Vernetzung zum Umfeld. Zielrichtung für die Bebauung ist eine ausgewogene Mischung der Gebäudetypologien wie Doppelhäuser, Hausgruppen/Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser wie auch gemischt genutzte Gebäude. Zusätzlich zu der reinen Wohnnutzung im nördlichen Teil des Plangebietes soll im Süden des Geltungsbereichs, angrenzend an den Ortskern Reckenfeld, eine gemischte Nutzungsstruktur ermöglicht werden. 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 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 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.

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.

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.

Im WA 6 und MI 2 sind Flachdächer auf Hauptgebäuden zu mindestens 50 % und im MI 3 zu 100 % mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Im MI 3 sind für die Hauptnutzung erforderliche Dachaufbauten von der Dachbegrünung ausgenommen. Flachdächer auf Nebengebäuden im WA 2 bis WA 6 sowie MI 1 bis MI 3 sind zu 100 % mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Somit wird unter anderem das Mikroklima im Plangebiet durch Verdunstung und Luftfilterung gefördert. Luftschadstoffe und Feinstaub werden durch die Pflanzen reduziert. Bei Regenwasserereignissen wird durch die extensivierten Dachflächen das anfallende Regenwasser zurückgehalten und kann gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden (Versickerung und Verdunstung).

Im Bereich der anderen Baugebiete (MI 1, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) soll im Rahmen der Bauberatung darauf hingewiesen werden, dass eine Dachbegrünung auch bei geneigten Dachformen möglich, wirtschaftlich und sinnvoll sein kann.

Mit Beschluss vom 30.09.2021 wurden energetische Vorgaben für Neubauten für die Ortsmitte Reckenfeld beschlossen (siehe Vorlage 79/2021 – 1. Erg.). Diese Vorgaben (mindestens Energiestandard KfW55 und die Installation von mindestens 2,5 kWp Photovoltaik) sollen, dem Beschluss entsprechend, in die Kaufverträge aufgenommen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Umsetzung.

#### Das Bauleitplanverfahren – Beschlüsse und Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss	30.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	08.06.2020 – 20.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	08.06.2020 – 20.07.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	18.03.2022 – 24.04.2022
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	18.03.2022 – 24.04.2022
Beschlussempfehlung durch den Bezirksausschuss Reckenfeld	gepl. 01.06.2022
Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung	gepl. 02.06.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Greven	gepl. 22.06.2022

#### Das Bauleitplanverfahren im Detail

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ beschlossen (Vorlage 287/2019 – 1. Erg.), sowie die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 03/2020 am 14.02.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 16/2020 am 05.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht und fand vom 08.06.2020 bis einschließlich 20.07.2020 statt. Im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Rathaus aufgrund der Coronavirus-Pandemie nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich ist. Termine konnten mit dem Fachdienst Stadtplanung per mail (anregungen@stadt-greven.de) oder telefonisch (02571/920 -226; -287; -341 oder -367) vereinbart werden. Eine persönliche Einsichtnahme wurde in jedem Fall ermöglicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 07/2022 am 10.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 18.03.2022 bis einschließlich 24.04.2022 statt. Die Unterlagen lagen in dieser Zeit im Rathaus der Stadt Greven, Fachbereich Stadtentwicklung, Rathausstraße 6, 48268 Greven, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Im Amtsblatt wurde darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Rathaus aufgrund der Coronavirus-Pandemie nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich ist. Termine konnten mit dem Fachdienst Stadtplanung per mail (stadtplanung@stadt-greven.de) oder telefonisch (02571/920-599) vereinbart werden. Eine persönliche Einsichtnahme wurde in jedem Fall ermöglicht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen konnten während dieser Zeit auch auf dem Planungsportal der Stadt Greven unter [www.o-sp.de/greven](http://www.o-sp.de/greven) sowie über [www.bauleitplanung.nrw.de](http://www.bauleitplanung.nrw.de) eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Die Stellungnahmen konnten auch per E-Mail an [stadtplanung@stadt-greven.de](mailto:stadtplanung@stadt-greven.de) übermittelt werden.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB jeweils eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben. Diese Stellungnahmen sind unter I. wortwörtlich wiedergegeben und seitens der Verwaltung mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.06.2020 durch Übermittlung der Planunterlagen unter Einsatz elektronischer Hilfsmittel. In diesem Schreiben wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, eine ihren Aufgabenbereich betreffende Stellungnahme bis zum 20.07.2020 abzugeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2022 durch Übermittlung der Planunterlagen unter Einsatz elektronischer Hilfsmittel. In diesem Schreiben wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gebeten, eine ihren Aufgabenbereich betreffende Stellungnahme bis zum 24.04.2022 abzugeben.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben worden. Diese Stellungnahmen sind unter II. wörtlich wiedergegeben und seitens der Verwaltung mit einem Abwägungsvorschlag versehen worden.

#### Weitere Vorgehensweise:

Der nächste Schritt auf dem Weg zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Satzungsbeschluss sowie dessen öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Greven. Diese Bekanntmachung kann erst erfolgen, wenn die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Greven seitens der Bezirksregierung genehmigt wird und Wirksamkeit durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Greven erlangt hat.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Greven. Der Bebauungsplan Nr. 53.5 „Ortsmitte Reckenfeld“ wird von einem Planungsbüro erstellt und das Bauleitplanverfahren seitens der Stadtverwaltung mit eigenem Personal betreut. Für diesen Bebauungsplan waren verschiedene Fachgutachten erforderlich.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Entwässerungsanlagen sowie die Pflege und Unterhaltung der Flächen werden von den technischen Betrieben vor Umsetzung der Maßnahmen ermittelt und dann den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

**Änderungen:**

Diese Vorlage wurde im Vergleich zu der Vorlage in der Fassung vom  
--

in folgenden Punkten *wesentlich* geän-  
dert:

**Produkt:**

Produktnummer: 09 511 20  
Produktbezeichnung: Bauleitplanung

**Zuständiger Fachbereich in der Verwaltung:**

Fachbereich: 4 – Stadtentwicklung

**Berichterstattung:**

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

**Zur Kenntnisnahme an den**

Beirat für Menschen mit Behinderung: Ja  
Beirat für Senioren: Ja

**Anlage/n:**

- 1) Übersichtsplan mit Geltungsbereich B-Plan 53.5
- 2) Planzeichnung
- 3) Planzeichnung (in DIN A3)
- 4) Begründung
- 5) Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Mrz. 2022
- 6) Artenschutzprüfung mit Brutvogel- u. Fledermauserfassung, IPW Nov. 2021
- 7) Artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse, Echolot GbR Okt. 2021
- 8) Avifaunistisches Gutachten, bispac – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt Aug. 2021
- 9) Schalltechnische Beurteilung, nts Ingenieurgesellschaft mbH Mrz. 2022
- 10) Verkehrstechnische Untersuchung, pbh PLANUNGSBÜRO HAHM Feb. 2021
- 11) Bodengutachten: Fachgutachten „Orientierende Untersuchungen zu Baugrund und Altlasten“, Wessling GmbH Feb 2021 (Hinweis: aufgrund der Dateigröße ist die Anlage in 5 Teile aufgeteilt)
- 12) Erschließungsplanung, IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbH Apr. 2022 (Hinweis: die in der Erschließungsplanung im Hintergrund dargestellten Baufelder entsprechend einem inzwischen überholten Planstand des Entwurfs des Bebauungsplanes; der Zuschnitt der Verkehrsflächen ist unverändert)