



Räumliches Stadtentwicklungskonzept Greven 2035

rSTEK

AUFTRAGGEBERIN

Stadt Greven

Rathausstraße 6 | D-48268 Greven
info@stadt-greven.de | www.greven.net

ANSPRECHPARTNER

Marco Scheil
Theresa Rotthowe

Fachbereich 4 Stadtentwicklung
Fachdienst 4.0 Stadtentwicklung und Umwelt

KONZEPTION

post welters + partner mbB
Architekten & Stadtplaner

Arndtstraße 37 | D-44135 Dortmund
Fon +49 231 47 73 48.60 | Fax +49 231 55 44 44
info@post-welters.de | www.post-welters.de

BEARBEITUNG

Joachim Sterl
Lutz Meyer zum Alten Borgloh
Verena Reinecke
Maike Klatt
Ronja Claasen

Abbildungen und Tabellen:
post welters + partner mbB
Stadt Greven
(sofern nicht besonders gekennzeichnet)

GREVEN/DORTMUND, IM MÄRZ 2023

Formulierungshinweise:
Die weibliche Form ist der männlichen Form in diesem Bericht gleichgestellt; lediglich aus Gründen der Vereinfachung wurde die männliche Form gewählt.

INHALT

1.	EINFÜHRUNG	4
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Aufbau des Berichtes	6
1.3	Einordnung des rSTEK	7
1.4	Verfahrensablauf	8
2.	ERGEBNISSE BETEILIGUNG	10
2.1	Auftakt	10
2.2	Ortsteilwerkstätten	11
2.3	Onlinebeteiligung	16
3.	RAHMENBEDINGUNGEN AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	18
3.1	Lage im Raum	18
3.2	Siedlungsstruktur und Flächennutzung	19
3.3	Verkehrliche Anbindung	20
3.4	Landschaftsstruktur	21
4.	GESAMTSTÄDTISCHE ANALYSE - WOHNEN	22
4.1	Demografische Entwicklung	22
4.2	Entwicklung des Wohnungsbestandes	26
4.3	Wohnbauflächenbedarf	30
4.4	Innenentwicklungspotenziale	31
4.5	Potenzialflächen Wohnen	34
4.6	Szenarien Wohnen	35
4.7	Bewertung Szenarien	38
4.8	Konsensszenario Wohnen	39
5.	GESAMTSTÄDTISCHE ANALYSE - GEWERBE	40
5.1	Entwicklung der Beschäftigten	40
5.2	Entwicklung der Gewerbeflächen	43
5.3	Gewerbeflächenbedarf	44
5.4	Potenzialflächen Gewerbe	45
5.5	Szenarien Gewerbe	46
5.6	Bewertung Szenarien	50
5.7	Konsensszenario Gewerbe	51
6.	ORTSTEILBEZOGENE ANALYSE	52
6.1	Greven rechts der Ems	52
6.2	Greven links der Ems	58
6.3	Reckenfeld	64
6.4	Gimbte	70
7.	KONZEPT	76
7.1	Leitbild & Leitsätze zur gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung	76
7.2	Ortsteilentwicklungskonzepte	81
7.3	Handlungsempfehlungen	86
8.	FAZIT	91
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	92
	TABELLENVERZEICHNIS	94
	ANHANG – STECKBRIEFE POTENZIALFLÄCHEN WOHNEN	95
	ANHANG – STECKBRIEFE POTENZIALFLÄCHEN GEWERBE	150

1. EINFÜHRUNG

1.1 Aufgabenstellung

Mithilfe des vorliegenden räumlichen Stadtentwicklungskonzeptes (rSTEK) sollen die räumlichen Entwicklungslinien der Stadt Greven für die nächsten 10 bis 15 Jahre formuliert und ein Orientierungsrahmen für räumliches strategisches Handeln geschaffen werden. Das Konzept trifft Aussagen zu aktuellen Raumnutzungen, auftretenden Flächenkonkurrenzen und zukünftigen Funktionen von Stadtteilräumen sowie deren Wechselbeziehungen im gesamtstädtischen Kontext. Neben der Frage des räumlichen Wachstums der Gesamtstadt Grevens wird zusätzlich eine Analyse der Funktionalitäten der Ortsteile (Kernstadt links der Ems, Kernstadt rechts der Ems, Reckenfeld und Gimfte) durchgeführt sowie ein Diskurs über die Qualitäten der räumlichen Stadtentwicklung in Greven geführt.

Derzeitige Grundlage der Siedlungsflächenausweisung für die Stadt Greven ist der seit 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020. Dieser entspricht aber nicht mehr uneingeschränkt den heutigen Entwicklungserfordernissen und -perspektiven. Außerdem ist die Einbettung des rSTEK in das STEK 2030 relevant (siehe. Kapitel 1.2).

Die Stadt Greven weist darüber hinaus in Bezug auf die Aufgabenstellung des rSTEK eine Vielzahl an aktuellen Konzepten, Strategien, Planungen und Untersuchungen auf, die unterschiedliche

räumliche Bezugsebenen besitzen. Die informell oder formell beschlossenen Konzepte treffen Aussagen zu der Gestaltung, Struktur oder Nutzung des Siedlungsraumes auf Quartiers- oder gesamtstädtischer Ebene. Eine Auseinandersetzung mit möglichen Zielkonflikten und Konkurrenz als Resultat der integrierten Betrachtung aller Konzepte ist Bestandteil des rSTEK.

Das rSTEK wird ein wichtiges Arbeitsinstrument der räumlichen Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Greven darstellen. Dazu legt das rSTEK den Grundstein zu einer langfristig bedarfsorientierten, nachhaltigen und strategischen Steuerung der Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung. Im Erarbeitungsprozess des rSTEK werden räumliche Entwicklungspotenziale der Stadt Greven im Innen- und Außenbereich erkannt und für politische Entscheidungsfindungen gesichert sowie das räumliche Profil der Stadt Greven geschärft. Zukünftig ist die Stadt Greven in der Lage, durch die getroffenen Leitlinien der Siedlungsflächenentwicklung, nachhaltige Aussagen über die Flächenbestände, die Flächenpotenziale und den Bedarf der Siedlungsflächen sowie deren Aktivierungspotenziale in Greven zu treffen. Zudem bildet das rSTEK die Grundlage für eine perspektivische Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Greven. Zentrale Fragen, die im Rahmen des rSTEK beantwortet werden sollen, sind auf der folgenden Seite aufgeführt:

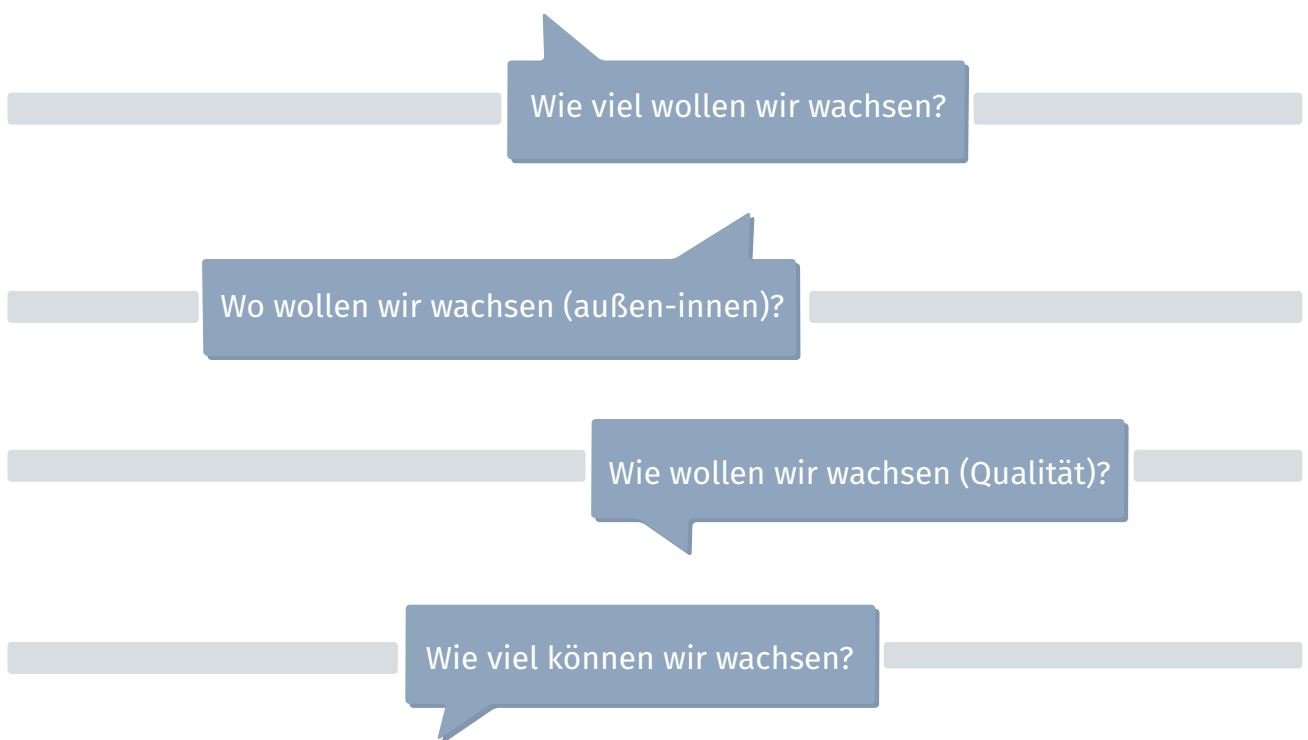


Abbildung 1: Zentrale Fragen des rSTEK

1.2 Aufbau des Berichtes

Im Kapitel 1 erfolgen die Einführung in die Thematik und die Darstellung der Aufgabenstellung. Zudem werden Aufbau und Verfahrensablauf für das Projekt dargestellt.

Das Kapitel 2 stellt die Ergebnisse der Beteiligung zusammen. In diesem Rahmen werden die unterschiedlichen analogen und digitalen Beteiligungsformate kurz erläutert und wesentliche Ergebnisse zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung kann den Protokollen der jeweiligen Veranstaltungen entnommen werden.

Im Rahmen des Kapitels 3 werden die wesentlichen räumlichen Rahmenbedingungen der Stadt Greven dargestellt. Hierbei geht es u. a. um die Lage im Raum, die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung, die verkehrliche Anbindung sowie die Landschaftsstruktur.

Das Kapitel 4 umfasst die gesamtstädtische Analyse zum Themenbereich Wohnen. In diesem Zusammenhang wird zunächst die demografische Entwicklung in Greven erläutert und Grundlagen des Wohnungsbestandes dargelegt. Darüber hinaus wird der Wohnbauflächenbedarf ermittelt und erläutert wie dieser mittels Innenentwicklungspotenzialen bzw. darüber hinausgehenden Potenzialflächen gedeckt werden kann. Verschiedene Szenarien zeigen auf, welche unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen für neue Flächen denkbar sind und welche Spielräume bei der Intensität von Innenentwicklung und Außenentwicklung möglich sind. Aus diesen Szenarien wird ein Konsensszenario ausgewählt, das Grundlage der konzeptionellen Aussagen im Kapitel 7 ist.

Das Kapitel 5 umfasst die gesamtstädtische Analyse zum Themenbereich Gewerbe. Analog zu den gesamtstädtischen Analysen zum Thema Wohnen werden zunächst die Grundlagen, wie z. B. die Entwicklung von Beschäftigten und Gewerbeflächen dargelegt. Darüber hinaus wird der Gewerbeflächenbedarf ermittelt und erläutert wie dieser mittels der Potenzialflächen gedeckt werden kann. Verschiedene Szenarien zeigen auch im Themenfeld Gewerbe auf, welche unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen für die räumliche Siedlungsentwicklung denkbar sind. Aus diesen Szenarien wird ein Konsensszenario ausgewählt, das in die konzeptionellen Aussagen im Kapitel 7 einfließt.

Im Kapitel 6 werden die vier Ortsteile vertiefend analytisch betrachtet. Im Fokus stehen hierbei insbesondere die Innenentwicklungspotenziale, die kleinteilig für jeden Ortsteil erhoben und entsprechend aufbereitet werden.

Im Rahmen des konzeptionellen Kapitels 7 werden die Konsensszenarien Wohnen und Gewerbe sowie die Innenentwicklungspotenziale der vier Ortsteile zum Leitbild der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung zusammengeführt. Die formulierten Leitsätze ergänzen das Leitbild mit zentralen räumlichen Zielvorstellungen auf Ebene der Gesamtstadt. Die jeweiligen Ortsteilentwicklungskonzepte konkretisieren die Ergebnisse des Leitbildes sowohl bezogen auf die Außenentwicklung als auch auf die Innenentwicklung. Den Abschluss dieses Kapitels bilden die konkreten Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen. Dem Anhang sind die Steckbriefe zu allen weitergehend bewerteten Siedlungsflächen zu entnehmen.

1.3 Einordnung des rSTEK

Um die Attraktivität und Funktionalität der Stadt Greven für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit langfristig zu erhalten, wird seit einigen Jahren ein Stadtentwicklungskonzept (STEK 2030) erarbeitet. Gegliedert ist das STEK 2030 in unterschiedliche Sachliche Teilpläne, die durch die Ortspolitik als städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen wurden. Darunter fällt bspw. der Sachliche Teilplan Wohnen aus dem Jahr 2018, welcher unter anderem die Maßnahme einer Entwicklung und Implementierung einer Grevener Baulandstrategie für die kommenden Jahre als Herausforderung und Schwerpunkt in Greven benennt. Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (2021) stellt ebenfalls einen kontinuierlichen Flächenbedarf für die kommenden Jahre fest. Des Weiteren sollen im STEK 2030 der Stadt Greven auch die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale mit ihren verschiedenen Wirkungen für die Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedarfsentwicklung und Gewerbeflächenentwicklung betrachtet werden und der Frage nachgegangen werden, wie, wo und mit welchen Mitteln eine nachhaltige Arrondierung des kompakten Siedlungskörpers erfolgen kann und sollte.

Das rSTEK vervollständigt als Sachlichen Teilplan das STEK 2030 der Stadt Greven. Folgende bereits vorhandene Sachliche Teilpläne und Konzepte werden im rSTEK berücksichtigt:

- › Sachlicher Teilplan Mobilität,
- › Handlungskonzept Wohnen,
- › Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Greven,
- › Grünkonzept Greven,
- › Sachlicher Teilplan Einzelhandel,
- › Integrationskonzept der Stadt Greven,
- › Demografiebericht,
- › Wohnungsmarktbericht,
- › Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

Insbesondere das im Jahr 2018 beschlossene Handlungskonzept Wohnen der Stadt Greven skizziert bereits Aussagen über Außenentwicklungspotenziale der Stadt Greven auf Grundlage des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans, welche unter Berücksichtigung der aktuellen Herausforderung erneut in Betracht gezogen werden müssen. Ebenso ist der Blick auf die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale der Stadt Greven zu richten, um die zukünftige räumliche Entwicklung Grevens zu steuern.



Abbildung 2: Einordnung des rSTEK

1.4 Verfahrensablauf

Der Prozess zur Entwicklung des rSTEK Greven gliederte sich in zwei Phasen. In der ersten Phase wurde eine Bestandsaufnahme und Analyse durchgeführt sowie ein Leitbild für die künftige gesamtstädtische räumliche Entwicklung ausgearbeitet. In der zweiten Phase erfolgte die teileräumliche Entwicklung für die vier Ortsteile beziehungsweise Teilräume. In beiden Phasen gab es neben der online-Beteiligung auch analoge Beteiligungsformate. Die beiden Phasen sahen konkreter wie folgt aus:

Phase 1: Am 18. November 2021 fand im »Ballenlager« als Auftakt die Informationsveranstaltung für die Stadtgesellschaft statt. Im Rahmen dieser Auftaktveranstaltung wurden Ziele und Ablauf des Projektes von den Planern erläutert. Insbesondere aber hatte die Stadtgesellschaft die Gelegenheit, im Rahmen der Planungsmesse ihre Ideen und Meinungen zu den drei zentralen Themen Bevölkerungsentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung und Gewerbeflächenentwicklung einzubringen. Hierbei ging es u. a. darum wo und wie viel neue Wohnbauflächen entstehen können, welche Rolle die Innenentwicklung / Nachverdichtung haben sollte und welche Anforderungen an neue Gewerbestandorte bestehen.

Zudem wurde auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Analyse ein politischer Workshop durchgeführt. Mit der Politik wie auch der Stadtgesellschaft wurden grundlegende Fragestellungen diskutiert. Eine Onlinebeteiligung ermöglichte zusätzlich die Beteiligung von zu Hause aus. Die Ergebnisse der ersten Phase wurden in einem Entwurf eines gesamtstädtischen räumlichen Leitbildes und schriftlichen Leitsätzen zusammengeführt.

Phase 2 hat Anfang 2022 begonnen. Neben der Gesamtstadt wurden nun auch die Teilräume Grevens unter die Lupe genommen. Auf Basis des gesamtstädtischen Leitbildes wurden für die Ortsteile Entwicklungskonzepte entworfen, die als räumliche Strategie für die Teilräume dienen. Die Entwürfe des gesamtstädtischen räumlichen Leitbildes sowie der räumlichen Entwicklungskonzepte wurden erneut mit Politik und Stadtgesellschaft rückgekoppelt: Dazu hatte ein weiterer politischer Workshop, vier Teilraumwerkstätten sowie eine zweite Online-Aktion auf der Homepage stattgefunden.

Der Verfahrensablauf kann der Abbildung 3 auf der folgenden Seite entnommen werden.

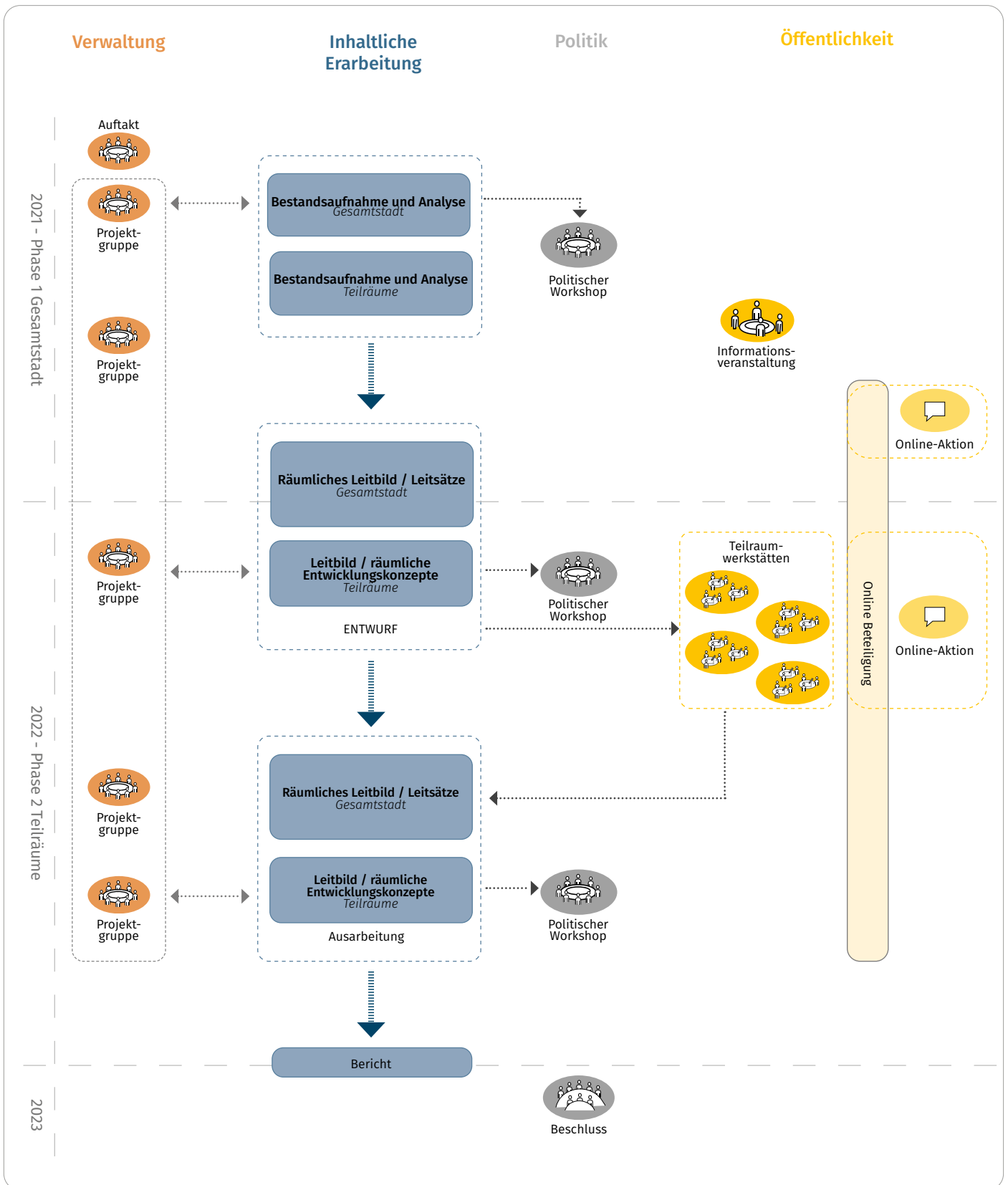


Abbildung 3: Verfahrensablauf des rSTEK

2. ERGEBNISSE BETEILIGUNG

Ein rSTEK ist kein reines Fachgutachten, sondern berücksichtigt darüber hinaus die Meinungsbilder der Menschen vor Ort. Daher wurde das Konzept transparent unter Einbeziehung der Stadtgesellschaft erarbeitet. In diesem Zusammenhang war die aktive Einbeziehung von Akteuren aus der Öffentlichkeit, der Politik sowie der Verwaltung ein wichtiger Bestandteil des Prozesses.

2.1 Auftakt

Zum Beginn des Prozesses wurde im November 2021 eine öffentliche Auftaktveranstaltung durchgeführt. Die Grevenener Bevölkerung wurde im Rahmen dieser Veranstaltung über den anstehenden Prozess informiert und über die Ziele und Inhalte des rSTEK sowie die weiteren Möglichkeiten der Beteiligung hingewiesen. Im Fokus der Auftaktveranstaltung stand die gesamtstädtische Betrachtung, während zu einem späteren Zeitpunkt in den öffentlichen Ortsteilwerkstätten auf die einzelnen Ortsteile eingegangen werden sollte. Nach der inhaltlichen Einführung konnten die rund 70 Teilnehmenden in der 60-minütigen Projektmesse zu den drei Themenfeldern Bevölkerungsentwicklung, Wohnen und Gewerbe Anregungen und Ideen teilen, die anschließend im Plenum zusammengetragen wurden. Die Erkenntnisse daraus wurden im weiteren Prozess zur Bewertung der Ausgangssituation der Stadt berücksichtigt.

Aus Sicht der Beteiligten bietet Greven das Potenzial zum Wachstum. Als Zielgruppen für eine zukünftige Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein durchmischtes Bild: sowohl die gezielte Betrachtung jüngerer Menschen und junger Familien als auch ältere Bevölkerungsgruppen sollte fokussiert werden, um eine ausgewogene Stadtgesellschaft zu stärken. Dies impliziert die Förderung verschiedener Wohnraumkonzepte, wie generationsübergreifendes oder betreutes Wohnen. Bei der Betrachtung zukünftiger Entwicklungen waren für die

Neben der analogen Auftaktveranstaltung und den Ortsteilwerkstätten, wurden auch Möglichkeiten der digitalen Beteiligung angeboten. So konnte insgesamt eine Vielzahl an Aussagen hervorgebracht werden, die die bisherigen Erkenntnisse aus der Analyse bestätigen beziehungsweise ergänzen und somit einen wichtigen Beitrag zu deren Vervollständigung leisten. Die dargestellten Ergebnisse des Beteiligungsprozesses flossen in die Erarbeitung zum rSTEK Greven 2035 ein.

Teilnehmenden zudem Themen wie Freiluftschnitten und Stadtklimakonzepte von besonderer Relevanz.

In Bezug auf die Wohnbaulandentwicklung sei die gleichmäßige Verteilung neuer Wohnbauflächen auf die unterschiedlichen Ortsteile und die primäre Nutzung von Reserveflächen und Baulücken erstrebenswert. Im Zuge der Auftaktveranstaltung wurde die Potenzialfläche östlich der B 481 (Kroner Heide) als potenzielle Wohnbaufläche mit integrierten Grünflächen diskutiert. Nach Auffassung der Teilnehmenden solle der Gartenstadtcharakter von Reckenfeld erhalten bleiben, während sich die Innenstadt im Sinne der Urbanität und Nutzungsdurmischung entwickeln solle. Für Greven links der Ems und Greven rechts der Ems wurde zudem eine stärkere Verbindung der beiden Ortsteile gewünscht.

Die Verteilung der zukünftigen Gewerbeflächen solle nach Auffassung der anwesenden Teilnehmenden auf alle Stadtteile gleichmäßig erfolgen. Eine Schwerpunktbildung nur auf eine Fläche wird überwiegend nicht befürwortet (denkbare Ausnahme Einzelner, sofern verkehrlich zu bewältigen: Standort östlich der B 481). Die Frage einer gewerblichen Entwicklung östlich der B 481 wird kontrovers diskutiert. Auch die Ansiedlung eines erweiterten Spektrums von Gewerbetrieben (etwa innovative, zukunftsorientierte Startups) auf den

weiteren Potenzialflächen am Flughafen wurde als Idee eingebracht. Die Anforderungen an neue Gewerbegebiete sollten primär auf die Aspekte der

Nachhaltigkeit abzielen. Auch die Integration von mehr Grünflächen in die Gewerbegebiete sollte stärkere Beachtung finden.

2.2 Ortsteilwerkstätten

Im Rahmen der Ortsteilwerkstätten wurde für die vier Ortsteile Greven links der Ems, Greven rechts der Ems, Gimble und Reckenfeld ein Beteiligungsformat für die Öffentlichkeit angeboten. Die Ortsteilwerkstätten wurden in vier Abendveranstaltungen innerhalb eines Monats (Mai 2022) durchgeführt und inhaltlich wie folgt strukturiert: Nach der Begrüßung und inhaltlichen Einführung in die Planungsaufgabe durch das Büro post welters + partner, wurde in einer Arbeitsphase an zwei bis drei Thementischen die gesamtstädtische Ent-

wicklung (siehe Kapitel 4.6 Szenarien Wohnen und 5.5 Szenarien Gewerbe) und die Entwicklung des jeweiligen Ortsteils anhand von unterschiedlichen Entwicklungsvarianten (siehe Kapitel 6. Ortsteilbezogene Analyse) diskutiert.

Folgend werden die Ergebnisse der gesammelten Anregungen zusammenfassend und inhaltlich sortiert dargestellt. Die folgenden Ausführungen geben ausschließlich die Meinung der anwesenden Bürger wieder.

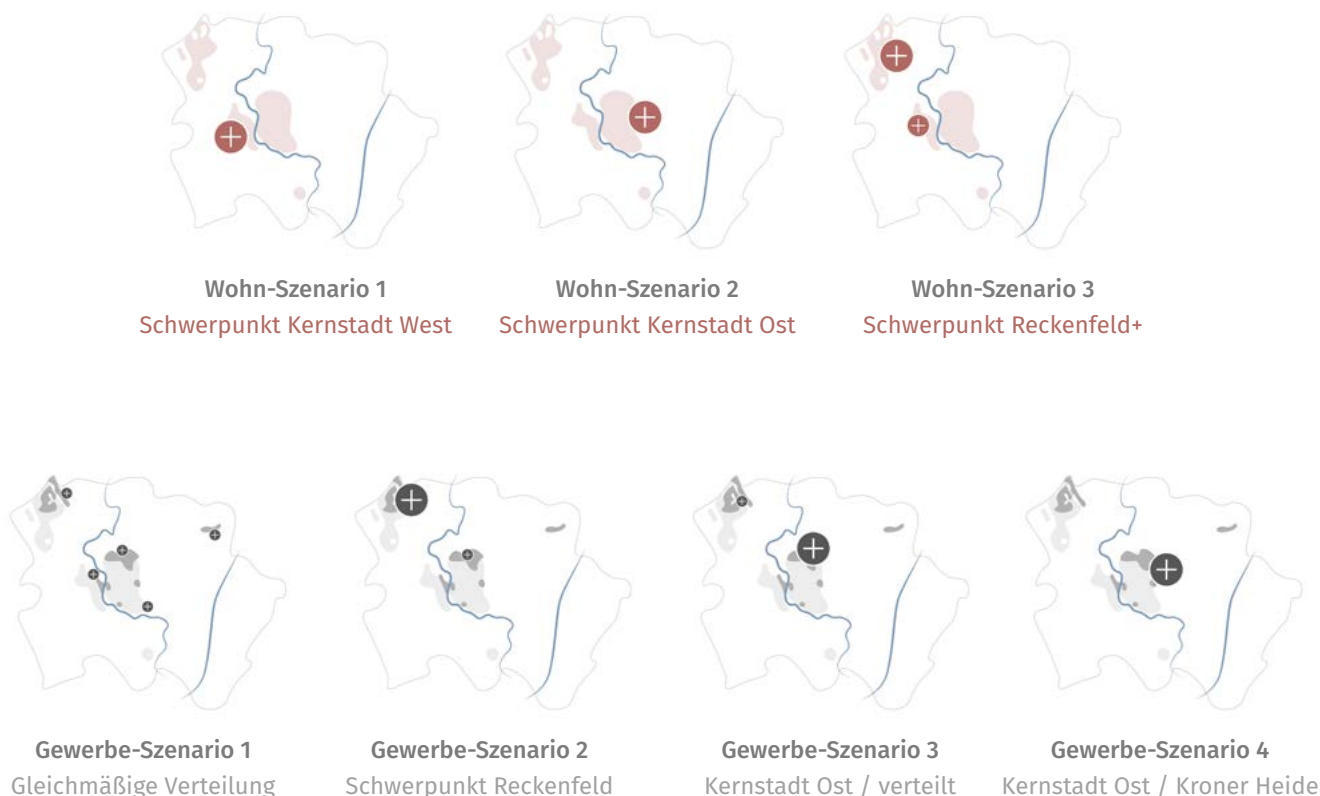


Abbildung 4: Vereinfachte Darstellung der gesamtstädtischen Szenarien

Greven links der Ems

Die Ortsteilwerkstatt in Greven links der Ems fand am 16. Mai 2022 im Forum der Anne-Frank-Realschule statt. Es nahmen ungefähr 45 Personen teil. Neben der gesamtstädtischen Entwicklung und der Entwicklung Greven links der Ems wurde in dieser Ortsteilwerkstatt außerdem das Plangebiet Dansenbörger Heide durch das Büro Reicher Haase Assoziierte vorgestellt und diskutiert.

Gesamtstädtische Entwicklung

In Bezug auf die gesamtstädtische Entwicklung sprachen sich die Teilnehmenden für eine gleichmäßige und kleinräumige Entwicklung mit einem Fokus auf Nachverdichtung aus. Größere Flächen, wie der Bereich Kroner Heide, werden als langfristige Lösungsmöglichkeiten betrachtet. Eine gewerbliche Entwicklung wird primär in der Nähe der Autobahn und des Flughafens verortet. Ebenso wurde eine mögliche Entwicklung entlang des Kanals für eine effiziente Verlagerung von Gütern diskutiert. Als ein grundlegendes Ziel sei das Her-

aushalten von Gewerbeflächen aus den Siedlungsbereichen wünschenswert.

Die Teilnehmenden sehen ihren Ortsteil Greven links der Ems als abhängig von Greven rechts der Ems. Gleichzeitig sei die Anbindung durch den Flusslauf der Ems erschwert. Daher seien bei einer Weiterentwicklung des Ortsteils und den Zugang neuer Bevölkerung insbesondere die Nahversorgung in Greven links der Ems sowie gute Verkehrskonzepte mitzudenken.

Ortsteilentwicklung

Bei der Bewertung der Varianten der Ortsteilentwicklung präferieren die Teilnehmenden eine Kombination von Innen- und Außenentwicklung, womit insbesondere die Variante 2 (Behutsame Entwicklung) (siehe Kapitel 6.2 Greven links der Ems) befürwortet wird. Die Varianten zur Ortsteilentwicklung in Greven links der Ems werden in »Kapitel 6.2 Greven links der Ems« vorgestellt.



Abbildung 5: Impressionen von der Öffentlichkeitsbeteiligung Greven links der Ems

Greven rechts der Ems

Die Ortsteilwerkstatt in Greven rechts der Ems fand am 18. Mai 2022 im Ballenlager in Greven statt. Es nahmen ungefähr 25 Personen teil.

Gesamtstädtische Entwicklung

In Bezug auf die gesamtstädtische Entwicklung wird grundsätzlich eine gleichmäßige Verteilung der neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet für unterschiedliche Bedarfe gewünscht. Es gelte allerdings zuerst die Stadt im Sinne einer kompakten Struktur qualitativ und quantitativ »zu Ende zu bauen«, bevor neue Flächen erschlossen werden würden. Die Kroner Heide wird in diesem Zusammenhang eher kritisch gesehen (neuer Stadtteil, hoher Aufwand, Barriere B 481), als langfristige Entwicklung aber als vorstellbar eingeordnet. Für eine gewerbliche Entwicklung hingegen wird die Kroner Heide als unkritisch befunden.

Die Innenentwicklung stellt für die Teilnehmenden ein erhebliches Potenzial für die zukünftige Baulandentwicklung dar, das alleine vermutlich jedoch nicht ausreichen würde, um die Flächenbedarfe des Stadtteils zu decken. Daher wird bei einer forcierten Innenentwicklungsstrategie angefragt, dass weiterhin zielgerichtete Angebote auch in der Außenentwicklung vorgesehen werden.

Für die Entwicklung von Greven rechts der Ems wird dem Ortsteil von den Teilnehmenden eine hohe Funktion in der Gesamtstadt zugeschrieben, da er als größter Ortsteil mit der Innenstadt eine hohe Infrastruktur- und Funktionsdichte aufweise. Diese Bedeutung solle auch in Zukunft erhalten und weiter gestärkt werden, um positive Effekte bestmöglich ausnutzen zu können.

Ortsteilentwicklung

Die Varianten zur Ortsteilentwicklung wurden von den Teilnehmenden sehr unterschiedlich bewertet. Mit Blick auf die vorgeschlagene wohnbauliche Entwicklung ist die Variante 2 (Innenentwicklung) sehr positiv bewertet worden. Eine reine Innenentwicklung sei laut den Teilnehmenden jedoch nicht ausreichend und eine behutsame Außenentwicklung wie in Variante 1 (Behutsame Entwicklung) sei ebenfalls denkbar. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung wurden die Varianten 1 (Behutsame Entwicklung) und 3 (Schwerpunkt Greven rechts der Ems) sehr kontrovers diskutiert. Die neue Flächenausweisung in den Gewerbegebieten solle grundsätzlich so gestaltet werden, dass die Betriebe dazu angehalten sind, sparsam mit Fläche umzugehen. Die Varianten zur Ortsteilentwicklung in Greven rechts der Ems werden in »Kapitel 6.1 Greven rechts der Ems« vorgestellt.



Abbildung 6: Impressionen von der Öffentlichkeitsbeteiligung Greven rechts der Ems

Gimbte

Die Ortsteilwerkstatt in Gimbte fand am 30. Mai 2022 im Rathaus in Greven statt. Es nahmen ungefähr 25 Personen teil.

Gesamtstädtische Entwicklung

In Bezug auf die gesamtstädtische Entwicklung wird grundsätzlich eine gleichmäßige Verteilung der neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet, beziehungsweise ein leichter Schwerpunkt in Reckenfeld, gesehen. Eine Entwicklung im Bereich Kroner Heide sei zunächst nicht gewollt – da ein neuer eigenständiger Stadtteil abgelehnt wird – sei aber als langfristige Reserve vorstellbar. Auch für die Gewerbeflächenentwicklung wurde eine gleichmäßige Entwicklung befürwortet. Ähnlich wie beim Wohnen sprachen sich einige der Teilnehmenden für einen Schwerpunkt im Bereich Reckenfeld oder in Autobahnnähe aus. Die Flächenentwicklung im Bereich Kroner Heide und Flughafen werden als große Herausforderungen gesehen.

Gimbte nach innen zu entwickeln, widerspräche nach Auffassung eines Teiles der Teilnehmenden

dem Erhalt des Ortscharakters. Primäres Ziel solle demnach die Beibehaltung einer grünen und aufgelockerten Ortsmitte sein. Akut sei im Ortsteil keine Möglichkeiten mehr vorhanden sich anzusiedeln. Mit den akuten Bedarfen einhergehend, sollte eine Fokussierung auf die Potenziale zur Außenentwicklung und bereits kurzfristig eine Entwicklung dieser Flächen erfolgen.

Ortsteilentwicklung

Bei der Bewertung der Ortsteilvarianten wurde aus dem Kreise der Teilnehmenden der Wunsch zur fokussierten Entwicklung der Variante 1 (Behutsame Entwicklung) geäußert. Nach Auffassung der Teilnehmenden solle in erster Priorität eine kurzfristige Erweiterung der Ortschaft im Nordwesten vorgesehen werden, im Weiteren dann mittelfristig die vorgestellte südwestliche Erweiterung der Ortschaft angegangen werden. Die Varianten zur Ortsteilentwicklung in Gimbte werden in »Kapitel 6.4 Gimbte« vorgestellt.



Abbildung 7: Impressionen von der Öffentlichkeitsbeteiligung Gimbte

Reckenfeld

Die Ortsteilwerkstatt in Reckenfeld fand am 31. Mai 2022 im Deutschen Haus in Greven statt. Es nahmen ungefähr 25 Personen teil.

Gesamtstädtische Entwicklung

Bezüglich der Wohnbauflächenszenarien der Gesamtstadt, solle generell mehr Innenentwicklung betrieben werden. Bei neuen Wohngebieten besteht der Wunsch mehr Mehrfamilien- anstatt Einfamilienhäuser vorzusehen. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung wird eine gleichmäßige Verteilung in Anlehnung an Szenario I (Schwerpunkt Kernstadt West) befürwortet. Ein Gewerbe-Schwerpunkt in Reckenfeld wird abgelehnt, da der Ortsteil nach Empfinden der Teilnehmenden bereits über ausreichend Gewerbe verfüge und lediglich eine behutsame Ergänzung vertragen würde. Im Bereich der Kroner Heide sei eine gewerbliche Entwicklung vorstellbar.

Für einen Teil der Teilnehmenden wird der Charakter des Stadtteiles durch die großzügigen Freiflächen zwischen den Siedlungsbereichen Reckenfelds be-

stimmt, die im Sprachgebrauch aus der Historie der Ortschaft heraus noch oftmals als »Blöcke« bezeichnet werden (siehe Kapitel 6.3 Reckenfeld). Für den überwiegenden Teil der Teilnehmenden spricht demgemäß der Erhalt des historischen Ortsbildes gegen den Lückenschluss zwischen Block A und Block B (nördlich der Steinfurter Straße und Haus Marienfried) sowie gegen die Bebauung der im Flächennutzungsplan gesicherten Fläche (nördlich der Adlerstraße) zwischen Block C und D.

Ortsteilentwicklung

Die Varianten zur Ortsteilentwicklung wurden von den Teilnehmenden sehr unterschiedlich bewertet. Mit Blick auf die vorgeschlagene wohnbauliche Entwicklung konnte kein einheitliches Meinungsbild eingeholt werden, jedoch zeichnete sich eine leichte Präferenz für die Variante 1 (Behutsame Entwicklung), die sich aus Innen- und Außenentwicklungsflächen zusammensetzt, ab. Die Varianten zur Ortsteilentwicklung in Reckenfeld werden in »Kapitel 6.3 Reckenfeld« vorgestellt.



Abbildung 8: Impressionen von der Öffentlichkeitsbeteiligung Reckenfeld

2.3 Onlinebeteiligung

Erste Phase der Onlinebeteiligung

Anschließend an die Auftaktveranstaltung im November 2021 und die darauffolgenden vier Ortsteilwerkstätten im Mai 2022 gab es über die Projekthomepage www.greven.heimatidee.de die Möglichkeit der Onlinebeteiligung.

In einem Zeitraum von etwa fünf Wochen nach der Auftaktveranstaltung wurden in drei Blöcken die »Fragen der Woche« auf der Homepage veröffentlicht. Die drei Blöcke bezogen sich auf die zentralen Themen, Bevölkerungsentwicklung, Wohnen und Gewerbe, wurden auf Ebene der Gesamtstadt behandelt und konnten von den Teilnehmenden durch die Beantwortung der »Fragen der Woche« bearbeitet werden. Insgesamt sind 121 Rückmeldungen eingegangen.

Die Ergebnisse der Onlinebeteiligung und die Beantwortung der »Fragen der Woche« lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bevölkerungsentwicklung und Wohnbauflächenbedarf

- › Grundsätzlich wird ein Wachstum befürwortet, aber den meisten Teilnehmenden (60 %) fiel es schwer eine Zielzahl zu bestimmen. 20 % der Teilnehmenden halten 50.000 Einwohner noch für verträglich.
- › Als Zielgruppe werden zu 68 % Familien und junge Menschen angegeben.
- › Bei der Flächenentwicklung sollte der Schutz von Umwelt, Klima und Natur berücksichtigt werden.

Wohnen und Wohnbaulandentwicklung

- › Als Schwerpunkte für neue Wohngebiete wurden Greven rechts der Ems und Reckenfeld am häufigsten genannt.
- › Es gab auch Nennungen für eine gleichmäßige Verteilung neuer Flächen.
- › Grundsätzlich sollte die Innenentwicklung der Außenentwicklung, solange es verträglich ist, vorgezogen werden.
- › Die Flächenentwicklung sollte modern gestaltet werden (vielfältige Gebäude-/Wohnformen, verträglich nachverdichten, autofreie Quartiere).
- › Die Schaffung neuer Versorgungs- und Infrastrukturen sollte angegangen werden, wenn das Wachstum es erfordere.

Gewerbe und Gewerbeflächenentwicklung

- › Die Neuausweisungen von Gewerbeflächen sollte erst nach Bestanderweiterungen in Betracht gezogen werden.
- › Zur Schwerpunktsetzung gab es keine eindeutige Rückmeldung. Hier wurde eine gleichmäßige Verteilung, Schwerpunkt Flughafen Münster Osnabrück (FMO) oder Schwerpunkt Reckenfeld genannt.
- › Künftige Gewerbeflächen sollen mit modernen Standards im Klimaschutz wie Dachbegrünung, Ausgleichsflächen, Versickerungsflächen, dezentrale Energieversorgung ausgestattet werden.

Soll die Bevölkerungszahl von Greven auch zukünftig wachsen?

Wo sind neue Baugebiete denkbar, zum Beispiel in Greven, Reckenfeld oder den dörflichen Stadtteilen?

Wo sind neue Gewerbeflächen denkbar, zum Beispiel Erweiterung bestehender Standorte oder neue Gewerbegebiete?

Abbildung 9: Impressionen »Fragen der Woche«

Zweite Phase der Onlinebeteiligung

Mitte Mai 2022 startete eine zweite Phase der Onlinebeteiligung, deren vier Blöcke sukzessive nach den vier Ortsteilwerkstätten freigeschaltet wurden. In der Onlinebeteiligung wurden, wie bei den Ortsteilwerkstätten, die Wohn- und Gewerbeszenarien zur Gesamtstadt (siehe Kapitel 4.6 Szenarien Wohnen und 5.5 Szenarien Gewerbe) sowie die Varianten der jeweiligen Ortsteile (siehe Kapitel 6. Ortsteilbezogene Analyse) diskutiert. Allerdings wurden von den Teilnehmenden überwiegend die Varianten zur Ortsteilentwicklung diskutiert, was sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Greven rechts der Ems

Die Varianten für Greven rechts der Ems wurden von sechs Personen diskutiert. Für Greven rechts der Ems wurde die Variante 3 (Schwerpunkt Greven rechts der Ems) präferiert. Die Variante überzeugte durch ihre Nähe zu den vorhandenen Angeboten in der Kernstadt und böte gleichzeitig Möglichkeiten für die Entwicklung von breit gefächerten Wohnraumangeboten. Die Nähe der Gewerbeflächen zur Autobahn wurde ebenfalls als sinnvoll erachtet. Die Variante 1 (Behutsame Entwicklung) erhielt weniger Befürwortungen, während die Variante 2 (Innenentwicklung) keinen Rückhalt erfuhr.

Greven links der Ems

Für Greven links der Ems gab es kein eindeutiges Stimmungsbild, die Varianten wurden von den sie-

ben Teilnehmenden gleichermaßen diskutiert. Eine leichte Priorisierung ergab sich für die Variante 1 (Behutsame Entwicklung), da diese am ehesten zu den aktuellen Entwicklungen passen würde. Mit Blick auf die Entwicklung der Dansenbörger Heide, wird v. a. das zu erwartende steigende Verkehrsaufkommen als besorgniserregend empfunden. Generell wird das Wachstum von Greven links der Ems in den vergangenen Jahren als ausreichend eingestuft. Für die Variante 2 (Innenentwicklung), wurden die Stadtumbauflächen am östlichen Ortszugang für geeignet befunden.

Reckenfeld

Die Varianten für Reckenfeld wurden mit 16 Teilnehmenden am meisten diskutiert. Als klarer Favorit ging hier die Variante 1 (Behutsame Entwicklung) hervor, da mit dieser Variante dem Bedarf an Wohnraum in einem angemessenen Umfang begegnet werden würde. Alternativ wurde die Variante 3 (Schwerpunkt Reckenfeld) als interessant befunden, da auch hier ein angemessener Umgang mit dem Bestand gefunden wurde.

Gimbte

Die Varianten für Gimbte wurden lediglich von zwei Personen diskutiert.



Abbildung 10: Homepage der Onlinebeteiligung

3. RAHMENBEDINGUNGEN AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Greven liegt im ländlich geprägten Raum des Münsterlandes ca. 15 km nördlich der Stadt Münster. Die Fläche des Stadtgebietes umfasst 140,15 km². Der größte Anteil davon wird land- und forstwirtschaftlich genutzt (64 % Landwirtschaft, 17 % Wald). Die Siedlungsfläche beträgt rund 15 %. Siedlungsschwerpunkte bilden die Kernstadt (rechts der Ems und links der Ems) sowie die Ortsteile Reckenfeld und Gimfte.

Die Stadt Greven gehört dem Kreis Steinfurt im Regierungsbezirk Münster an. Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Nachbargemeinden Altenberge, Nordwalde, Saerbeck und

Ladbergen sowie die Stadt Emsdetten sind ebenfalls dem Kreis Steinfurt zugehörig. Im Süden befindet sich die kreisfreie Stadt Münster und im Süd-Osten grenzt Greven an die dem Kreis Warendorf angehörigen Gemeinden Ostbevern und Telgte an.

Die Stadt ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (2019) als Mittelzentrum definiert. Zu dem Oberzentrum Münster und dem Mittelzentrum Emsdetten bestehen aufgrund der räumlichen Nähe enge Verflechtungen, was sich unter anderem in den Auspendlerzahlen und Stadt-Umland-Wanderungen niederschlägt.

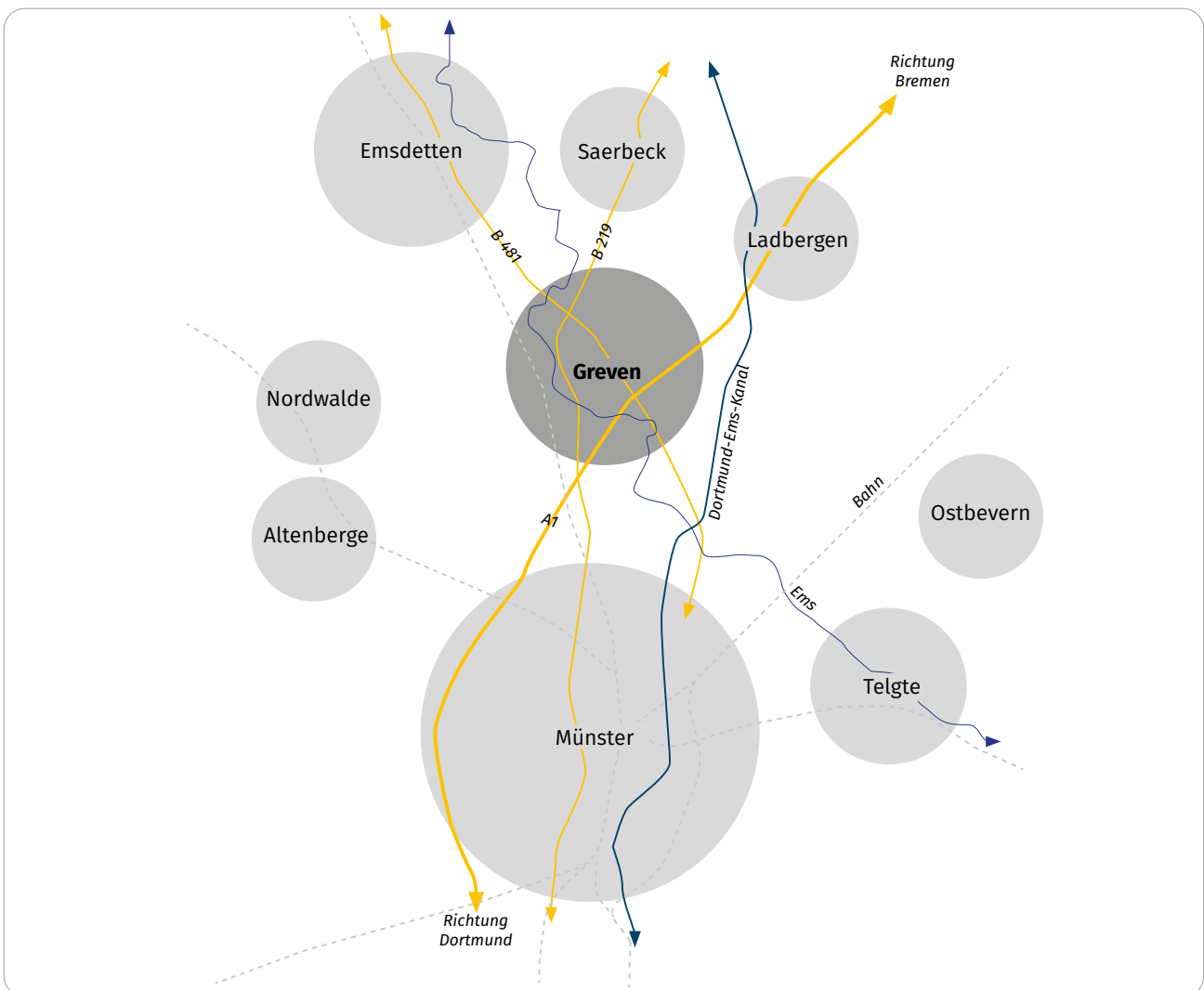


Abbildung 11: Lage der Stadt Greven in der Region

3.2 Siedlungsstruktur und Flächennutzung

Mit einer Fläche von rund 140 km² gehört Greven zu den flächengrößten Städten des Münsterlandes. Greven zeichnet sich durch seine jahrhundertelange Bestandsgeschichte aus, in der sich unter anderem die Gebietserweiterung und Stadtwerdung zu Beginn des 19. Jahrhunderts als besonderes historisches Ereignis hervortut. Seit der Planung des Flughafen Münster-Osnabrück (FMO) in den 1960er Jahren haben sich immer mehr Unternehmen angesiedelt. Mit der Gebietsreform Nordrhein-Westfalen gehört Greven seit 1975 zum vergrößerten Kreis Steinfurt. Gleichzeitig wurde die Verwaltungsgemeinschaft mit Gimble durch Eingemeindung in die Stadt Greven beendet.

Im Wesentlichen gliedert sich das Stadtgebiet Grevens in die Kernstadt und die Ortsteile Reckenfeld im Norden und Gimble im Süden. Darüber hinaus befinden sich im Stadtgebiet die Bauerschaften Aldrup, Bockholt, Fuestrup, Guntrup, Hanseller Floth, Hembergen, Herbern, Hüttrup, Mastrup, Pentrup, Schmedehausen, Wentrup und Westerode, die über eine deutlich niedrigere Siedlungsfläche und Einwohnerzahl als die Ortschaften verfügen. Währenddessen sind die Ortsteile Greven-Kernstadt, Reckenfeld und Gimble als eigenständige Siedlungskörper klar ablesbar und werden durch den Freiraum voneinander getrennt. Der Siedlungskörper Reckenfeld erstreckt sich nördlich über die Stadtgrenzen hinaus und geht in den Siedlungskörper der Nachbarstadt Emsdetten über. Der Siedlungskörper von der Kernstadt

Greven unterteilt sich nochmals in rechts der Ems und links der Ems.

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen der Stadt werden durch die gute verkehrliche Anbindung begünstigt. Mit den Bundesstraßen B 219 (Richtung Ibbenbüren und Münster) und B 481 (Richtung Rheine) besteht ein guter überörtlicher Straßenschluss. Die Anbindung an das Autobahnnetz besteht mit der Autobahn A 1 (Bremen – Dortmund), die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchläuft. Weiter östlich fließt der Dortmund-Ems-Kanal von Norden nach Süd. Im Stadtgebiet befinden sich mit den Bahnhöfen Greven und Reckenfeld zudem zwei regionale Zuganbindungen.

Laut des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Greven (2018) bildet der Ortsteil Greven-Kernstadt den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt und stellt somit den zentralen Versorgungsbereich der Stadt dar. Aufgrund der räumlichen Nähe des Ortsteils Reckenfeld zu Emsdetten, ist auch der zentrale Versorgungsbereich Emsdettens für Reckenfeld relevant. In den solitären Lagen bedienen weitere Einzelbetriebe die wohnortnahe Grundversorgung ergänzend zu den räumlichen Angebotsschwerpunkten.

Darüber hinaus liegt in Greven rechts der Ems mit dem Rathaus der Verwaltungssitz der Stadt.

3.3 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt in Greven über die Autobahnabfahrten Nummer 76 (Greven) und Nummer 75 (Flughafen Münster/Osnabrück) der Autobahn A 1. Zudem durchlaufen die Bundesstraßen B 481 und B 219 das Stadtgebiet. Süd-östlich der Kernstadt kreuzen sich die B 481 und die A 1 (Ausfahrt 76), während sich nördlich der Kernstadt die beiden Bundesstraßen kreuzen. Innerhalb des Stadtgebietes fungieren die Landesstraßen L 555, L 559, L 592, L 529, L 830, L 587 sowie die Kreisstraßen K 9, K 13 und K 50 als Haupterschließung für den Straßenverkehr.

Im nord-östlichen Stadtgebiet befindet sich der Flughafen Münster-Osnabrück (FMO), der mit zwei Terminals nationale sowie internationale Flugverbindungen anbietet und jährlich von rund 800.000 Passagieren genutzt wird (vgl. Einzelhandelskonzept 2018). Recht zentral durchläuft die nicht schiffbare Ems das Stadtgebiet von Norden nach Süden. Weiter im Osten fließt der für den Schiffsverkehr bundesweit bedeutsame Dortmund-Ems-Kanal ebenfalls mit einer Nord-Süd Ausdehnung durch das Stadtgebiet. Entlang des Kanals befindet sich ein Yachthafen. An gleicher Stelle wird die Bundesstraße B 481 über den Kanal geführt.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Greven wird durch den örtlichen Betrieb C. Weilke GmbH sowie dem kommunalen Verkehrsunternehmen Regionalverkehr Münsterland GmbH (RVM) organisiert. Der RVM ist ein Zusammenschluss der am Personennahverkehr beteiligten Verkehrsunternehmen in den Kreisen Borken, Coesfeld, Stein-

furt, Warendorf sowie der kreisfreien Stadt Münster.

Das Angebot im Öffentlichen Personennahverkehr in Greven umfasst gegenwärtig 15 Buslinien, die sich primär an den Hauptstraßen orientieren. Vereinzelt fahren die regionalen Busverbindungen über die Bundesstraßen oder die Bundesautobahn. Dieses Angebot ersetzt Verbindungen, die durch die Stilllegung von Bahnverbindungen betroffen waren. Mit der regionalen Schnellbuslinie (S 50), der regionalen Nachtbuslinie (N 9) und zwei Regionalbuslinien (R 51, R 61) werden Verbindungen nach Münster, Nordwalde, Emsdetten, Ibbenbüren und Saerbeck angeboten. Mit den elf Stadtbuslinien wird das Stadtgebiet Grevens bedient. Die meisten Stadtbuslinien verkehren nur an Schultagen oder werden als Taxibusse bereitgestellt, welche bis 30 Minuten vor Abfahrt bestellt werden müssen. Einzig die Buslinie 250 fungiert als Hauptbuslinie des stadtinternen ÖPNV (vgl. Mobilitätskonzept 2018). Vom internationalen Flughafen aus fährt ein Schnellbus nach Osnabrück und ermöglicht somit weitere Bus- und Bahnanschlüsse in das nationale sowie internationale Netz.

In Bezug auf den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) wird Greven durch die Bahnhöfe Greven und Reckenfeld bedient. Die Haltepunkte sind Teil des Regionalbahnnetzes und werden durch den Rhein-Münsterland-Express (RE 7 Krefeld – Rheine), den Emsland-Express (WFB RE 15 Emden – Münster) und die Ems-Bahn (RB 65 Münster West. – Rheine) angefahren.

3.4 Landschaftsstruktur

Greven liegt zentral in der münsterländischen Parklandschaft an der Ems. In dem ländlich geprägten Raum umgeben die landwirtschaftlichen Bereiche die Siedlungsbereiche und machen ca. 80 % der Gebietsfläche aus (vgl. IÖR o-J.). Der Freiraum wird somit überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Landschaftsräumen geprägt und ist von Streusiedlungen und bäuerlichen Gehöften durchzogen. Topografisch weist das Stadtgebiet von Süden nach Norden nur geringe Höhenunterschiede auf.

Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich sechs Naturschutzgebiete:

- › »Bockholter Berge«
- › »Boltenmoor«
- › »Emsaue«
- › »Hanseller Floth«
- › »Hüttruper Heide«
- › »Wentruper Berge«

Entlang der naturnahen Auen der Ems und des Eltigmühlenbachs befinden sich die Flora und Fauna Habitate (FFH) Emsaue und Eltigmühlenbach, welche durch europäisches Recht als FFH-Gebiete geschützt sind.

Die flächenmäßig größten zusammenhängenden Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind das »LSG Oberer Eltigmühlenbach«, das »LSG Südlich Reckenfeld/Siedlung« sowie die Landschaftsschutzgebiete entlang der Emsaue, die für die Bewohner wichtige Naherholungsräume darstellen.

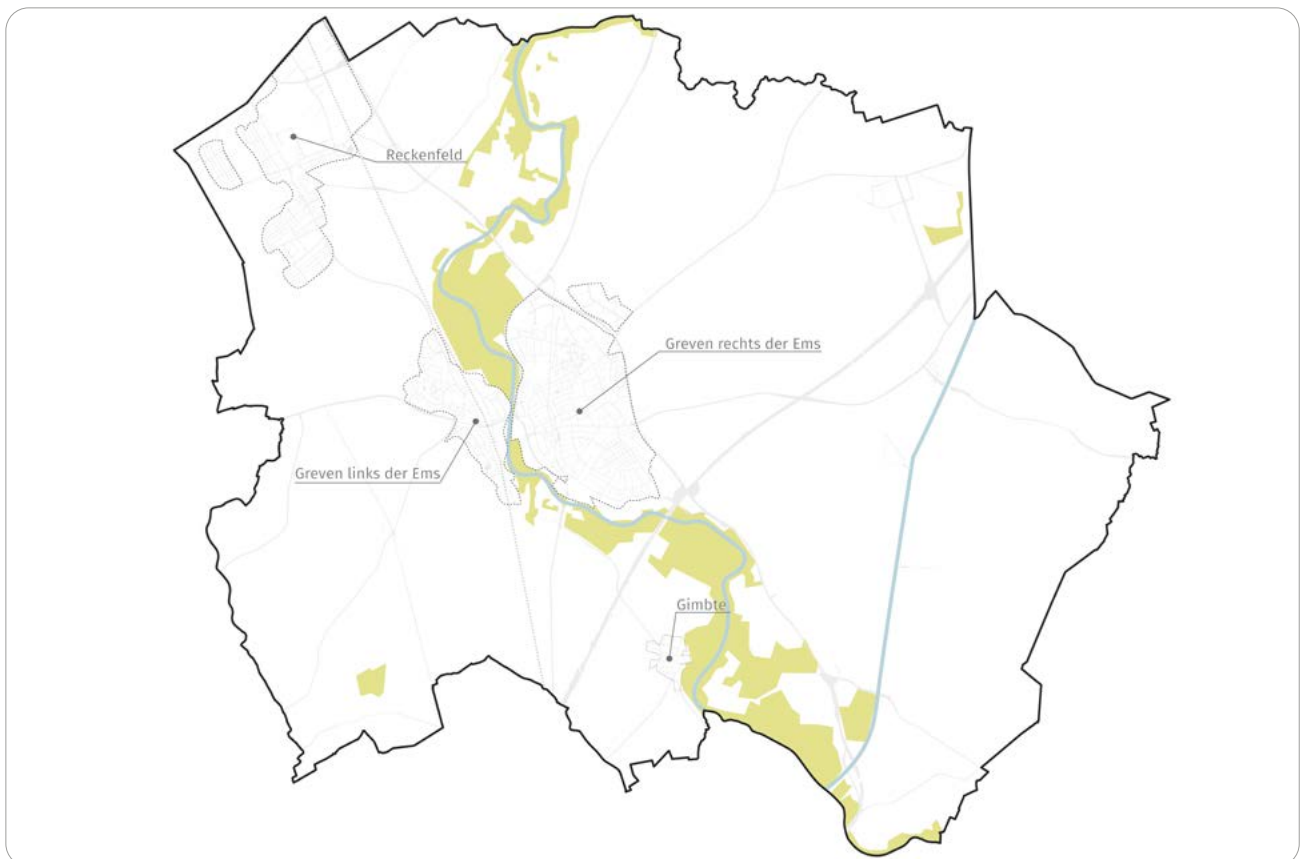


Abbildung 12: Übersicht der Naturschutzgebiete und Flussverläufe in Greven

4. GESAMTSTÄDTISCHE ANALYSE - WOHNEN

4.1 Demografische Entwicklung

Der Bedarf und die Gestaltung von Wohnbauflächen hängen maßgeblich von der Größe und Zusammensetzung der Bevölkerung einer Stadt ab. Die Fragen ob und wie viel Wachstum eine Stadt bewältigen muss und welche Zielgruppen in Zukunft durch das Wohnraumangebot angesprochen werden sollen, können nur beantwortet werden, wenn die demographische Entwicklung vor Ort bekannt ist. Im Folgenden werden daher die wichtigsten Informationen zur Struktur und Entwicklung der Bevölkerung Grevens vorgestellt. Dabei wurde auf die statistischen Daten des Landes Nordrhein-Westfalen sowie des Einwohnermeldeamtes der Stadt Greven zurückgegriffen.

Bevölkerungsentwicklung

In der Stadt Greven leben aktuell 38.747 Einwohner (Stand 31.12.2021), wovon über Zweidrittel in der Kernstadt wohnen. Reckenfeld (22 %) folgt als zweit-größter Ortsteil, bevor der Ortsteil Gimbte (3 %) und die 13 Bauerschaften (9 %) mit den geringsten Einwohnerzahlen anschließen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Greven ist zwischen den Jahren 2010 und 2021 um knapp 9% angestiegen. Somit weist Greven im regionalen Vergleich ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf.

Stadtteil	Einwohner (2021)
Greven Stadtkern	25.667
<i>Rechts der Ems</i>	<i>19.697</i>
<i>Links der Ems</i>	<i>5.970</i>
Reckenfeld	8.489
Gimbte	955
Bauerschaften	3.636
Gesamt	38.747

Tabelle 1: Einwohnerzahlen nach Stadtteilen, Datenquelle Stadt Greven

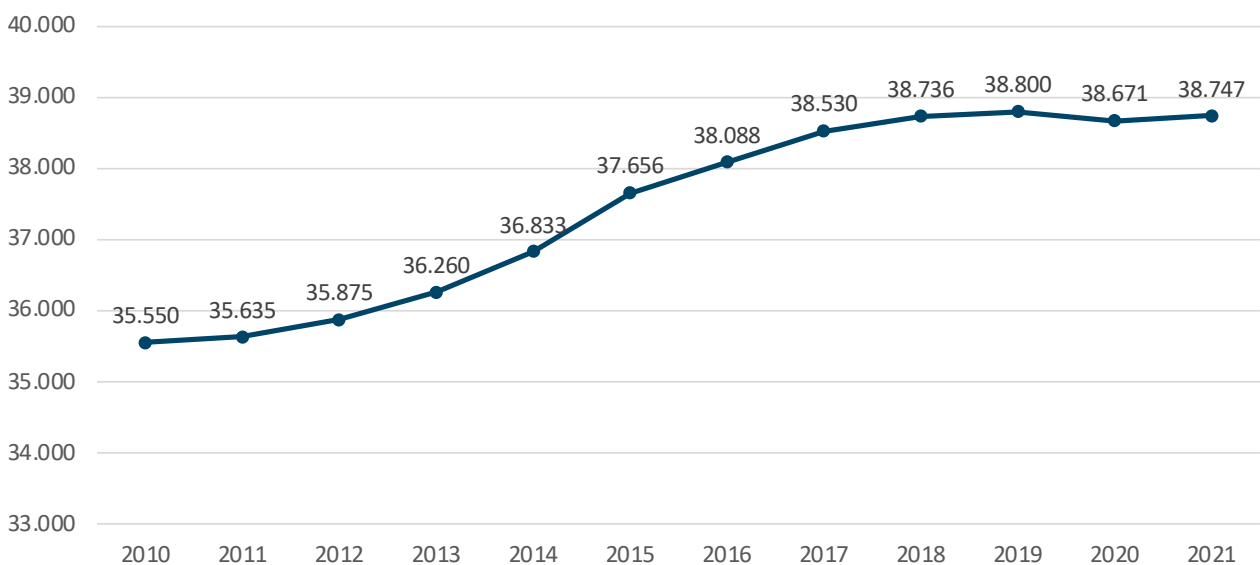


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greven (2010 bis 2021), Datenquelle Einwohnermeldeamt Stadt Greven

Natürliche Bevölkerungsentwicklung & Wanderungsbewegungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung Grevens liegt sowohl in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch in den Wanderungsbewegungen begründet und kann der Abbildung 14 abgelesen werden.

Zwischen 2011 und 2014 sowie zwischen 2019 und 2021 überstieg die Zahl der Sterbefälle in Greven die Zahl der Geburten. Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war in diesen Zeiträumen negativ. Zwischen 2016 und 2019 war ein deutlicher Anstieg der Geburten zu verzeichnen. Damit ist für den betrachteten Zeitraum mit einem Saldo von 25 eine leicht positive natürliche Bevölkerungsentwicklung festzuhalten. Seit 2019 ist diese Tendenz wieder rückläufig und die Zahl der

Gestorbenen übersteigt wieder die der Lebendgeborenen.

Bei der Betrachtung der Wanderungsbewegungen der Stadt Greven ist festzustellen, dass die Zahl der Zuzüge die Zahl der Wegzüge in der Regel übersteigt (siehe Abbildung 15). Der erhöhte Zuwachs in dem Zeitraum von 2012 bis 2014 begründet sich mit der Fertigstellung des Neubaugebiets Wöste, während der erhöhte Zuwachs zwischen 2015 und 2016 auf die Zuwanderung geflüchteter Menschen zurückzuführen ist. Im Jahr 2020 überstieg die Zahl der Fortgezogenen zum ersten und einzigen Mal in dem betrachteten Zeitraum die Zahl der Zugezogenen. Insgesamt wird mit 3.243 ein ausgeprägt positiver Saldo verzeichnet.

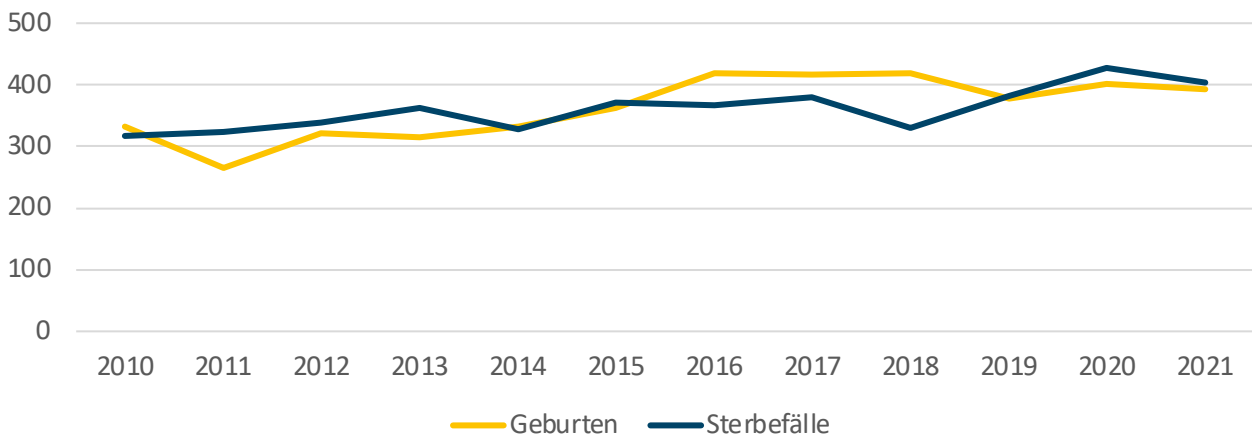


Abbildung 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greven (2010 bis 2021), Datenquelle Einwohnermeldeamt Stadt Greven

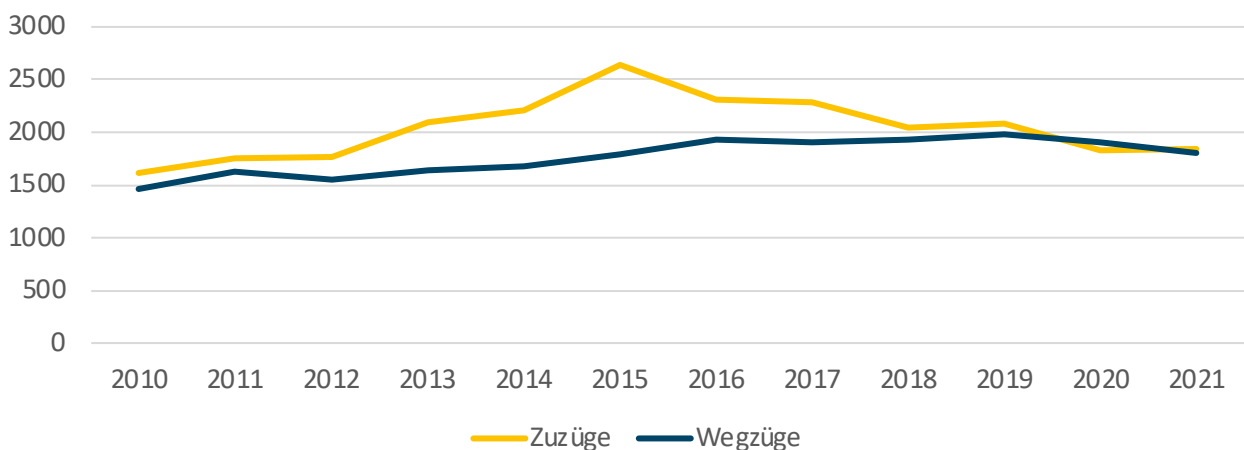


Abbildung 15: Wanderungsbewegungen der Stadt Greven (2010 bis 2021), Datenquelle Einwohnermeldeamt Stadt Greven

Entwicklung der Altersklassen

Abbildung 16 zeigt die Entwicklung der Altersklassen im Zeitraum von 2010 bis 2021. Dieser kann entnommen werden, dass im Jahr 2021 über 56 % der Grevenener Bevölkerung älter als 40 Jahre sind. Die größte Altersgruppe sind mit 36,3 % die 40- bis 65-jährigen.

Seit 2010 hat der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren um 20,7 % zugenommen. Der Anteil der unter-6-jährigen hat im gleichen Zeitraum um 25,8 % zugenommen, wohingegen die Altersgruppe der 6-

bis 18-jährigen mit -2 % eine rückläufige Tendenz verzeichnet.

Das Durchschnittsalter lag 2021 bei 44,2 Jahren. Bei der Betrachtung der Entwicklung der Altersklassen wird deutlich, dass auch Greven dem demografischen Wandel unterliegt, eine älter werdende Bevölkerung beheimatet und aufgrund seiner demografischen Zusammensetzung auch künftig auf Zuwanderung, unter anderem von Menschen im erwerbsfähigem Alter, angewiesen ist (Demografiemonitoring Stadt Greven).

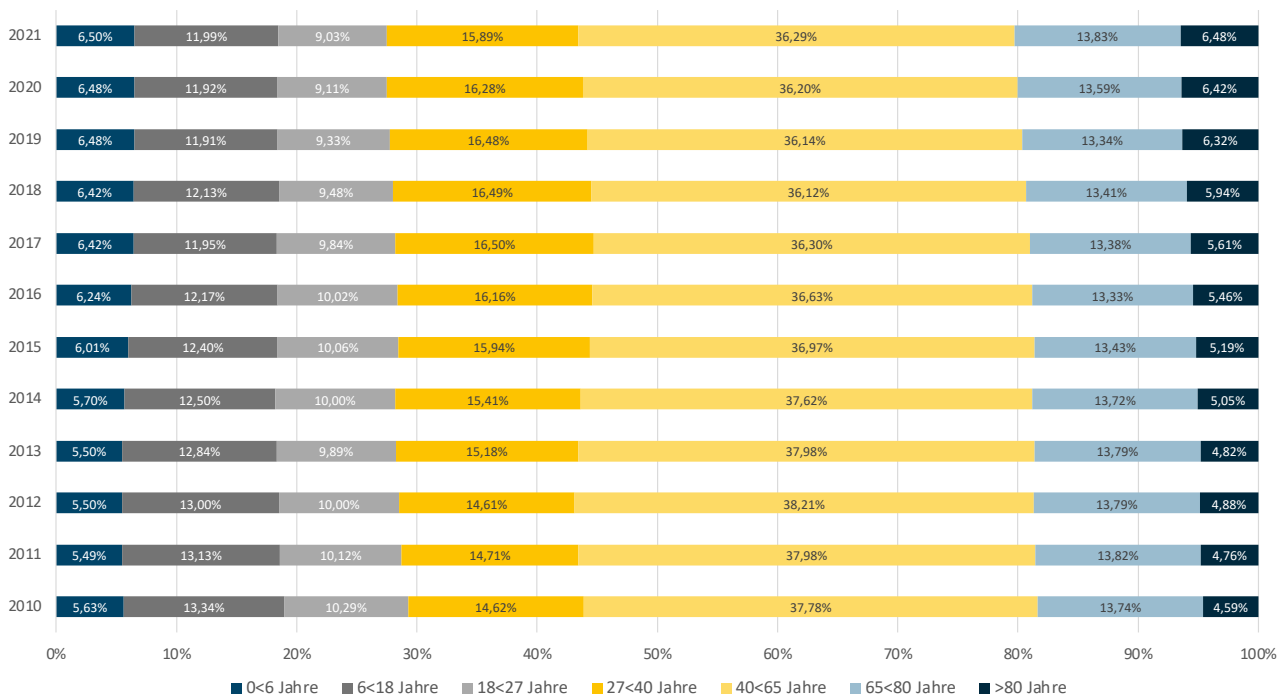


Abbildung 16: Entwicklung der Altersklassen, Datenquelle Demografiemonitoring Stadt Greven

Haushaltsgrößen und Haushaltstypen

Zum Stichtag 31.12.2021 kommt die Stadt Greven nach ihren Schätzungen auf 17.681 Haushalte in ihrem Stadtgebiet (Wohnungsmarktbericht 2022).

Die Daten aus dem Demografiemonitoring der Stadt Greven erlauben einen Einblick über die Anzahl der Personen in einem Haushalt: 35 % der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, weitere 36 % sind Zweipersonenhaushalte. Haushaltsgrößen von drei bis vier oder mehr Personen liegen bei 29 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,17 Personen pro Haushalt.

Stadtteil	Haushalte	Personen je Haushalt
Greven Stadtkern	11.985	2,13
<i>Rechts der Ems</i>	9.199	2,13
<i>Links der Ems</i>	2.786	2,20
Reckenfeld	3.746	2,22
Gimbte	441	2,17
Bauerschaften	1.509	2,27
Gesamt	17.681	2,17

Tabelle 2: Haushaltsgrößen der Stadt Greven in 2021, Datenquelle Demografiemonitoring Greven

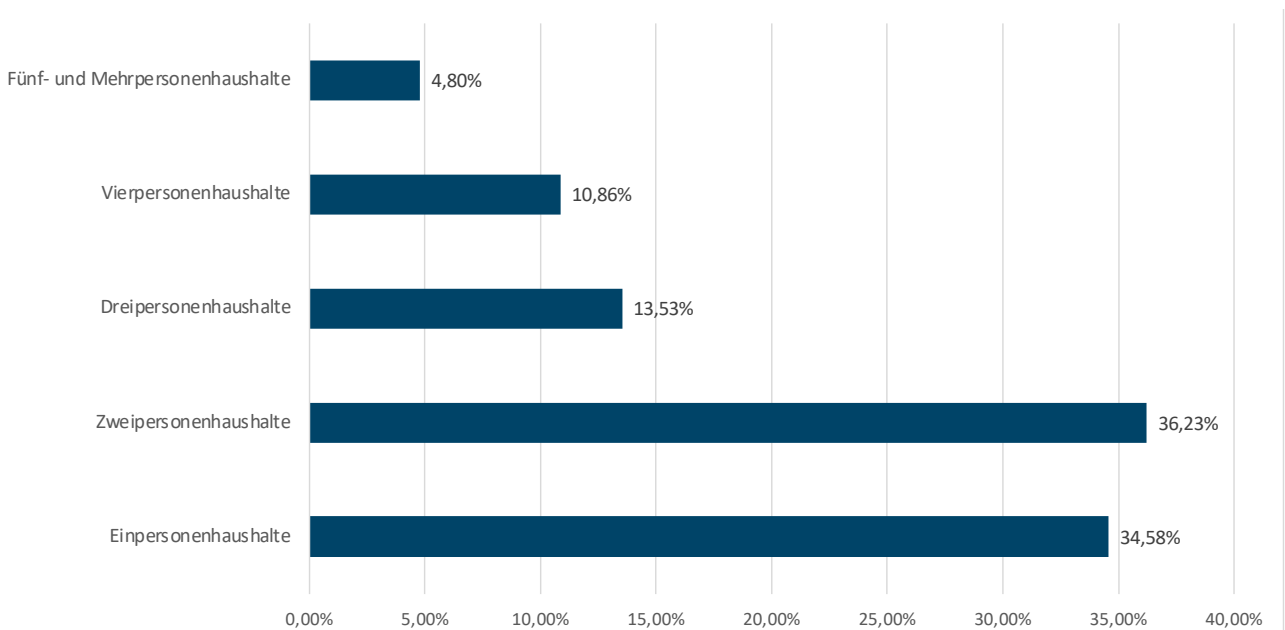


Abbildung 17: Haushaltszusammensetzung in der Stadt Greven, Datenquelle Wohnungsmarktbericht 2022

4.2 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Bestandszahlen

In Greven befinden sich laut IT.NRW 16.958 Wohneinheiten (Stand 2021), die sich auf 9.932 Wohngebäude aufteilen. Hieraus resultiert eine durchschnittliche Anzahl von 1,7 Wohneinheiten pro Wohngebäude. Zum Vergleich: im Kreis Steinfurt liegt mit 1,6 ein ähnlicher Wert vor, während in Nordrhein-Westfalen der Wert mit 2,2 etwas höher liegt. In dem Zeitraum zwischen 2010 und 2021 hat sich der Wohnungsbestand in Greven stetig erhöht. Der Zuwachs schwankte zwischen 124 und 265 Wohneinheiten pro Jahr.

Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen

Der aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte (270 Einwohner je km²) zu vermutende hohe Anteil an Einfamilienhäusern lässt sich aus den Wohngebäude-Daten des IT.NRW (2021) ablesen. Wie der Abbildung 18 zu entnehmen ist, bestehen rund 63 % aller Wohneinheiten in Greven aus einer oder zwei Wohneinheiten und sind somit dem

Ein- und Zweifamilienhausbau zuzuschreiben. Die übrigen 37 % verfügen über mehr als drei Wohnungen und gelten somit als Mehrfamilienhäuser. Im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen (42,5 %) zeichnet sich Greven durch einen deutlich höheren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern aus, im Vergleich zum Kreis Steinfurt (70,7 %) liegt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser etwas niedriger.

Bei der Betrachtung der zeitlichen Entwicklung der Wohneinheiten in Abbildung 19 fällt auf, dass es in dem Zeitraum von 2010 bis 2020 sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Mehrfamilienhausbau eine positive Entwicklung zu verzeichnen gab. Die stärkste Zunahme erfuhr der Mehrfamilienhausbau mit 16,5 %, während der Einfamilienhausbau eine Zunahme von 12,8 % und der Zweifamilienhausbau eine Zunahme von 7 % verzeichnete.

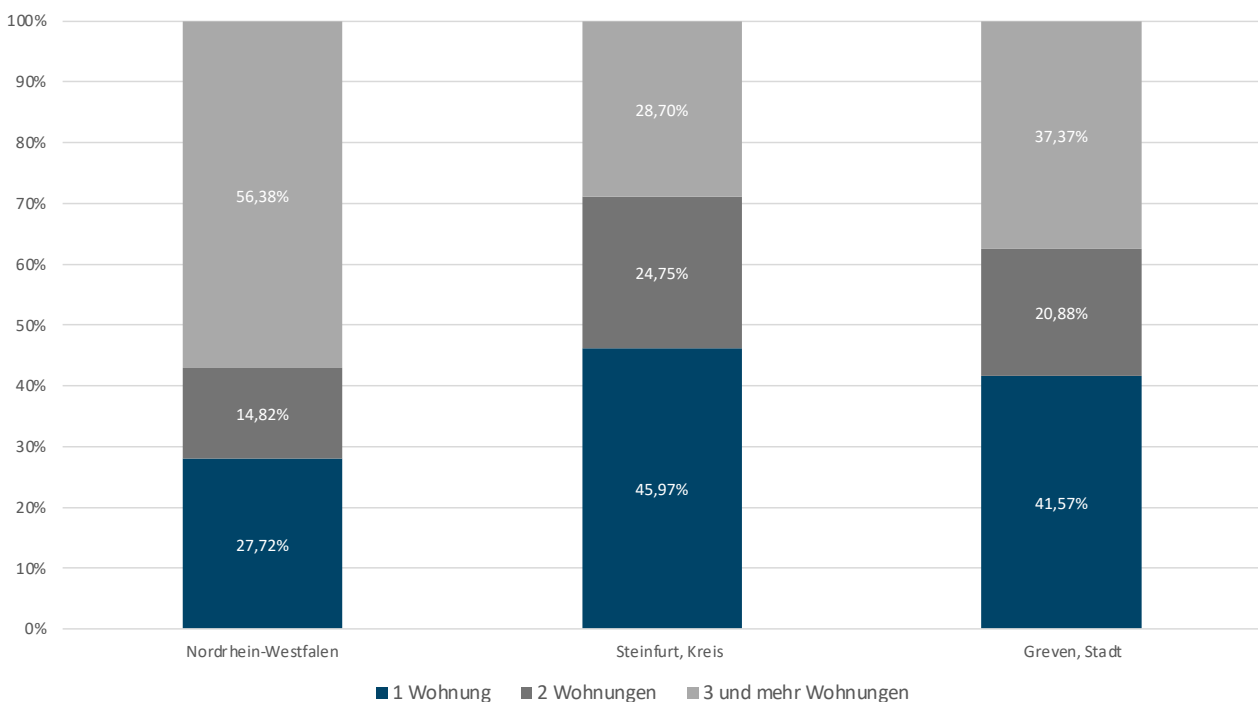


Abbildung 18: Wohneinheiten nach Anzahl der Wohnungen im Vergleich zu Kreis und Land (Stand 2021), Datenquelle IT.NRW

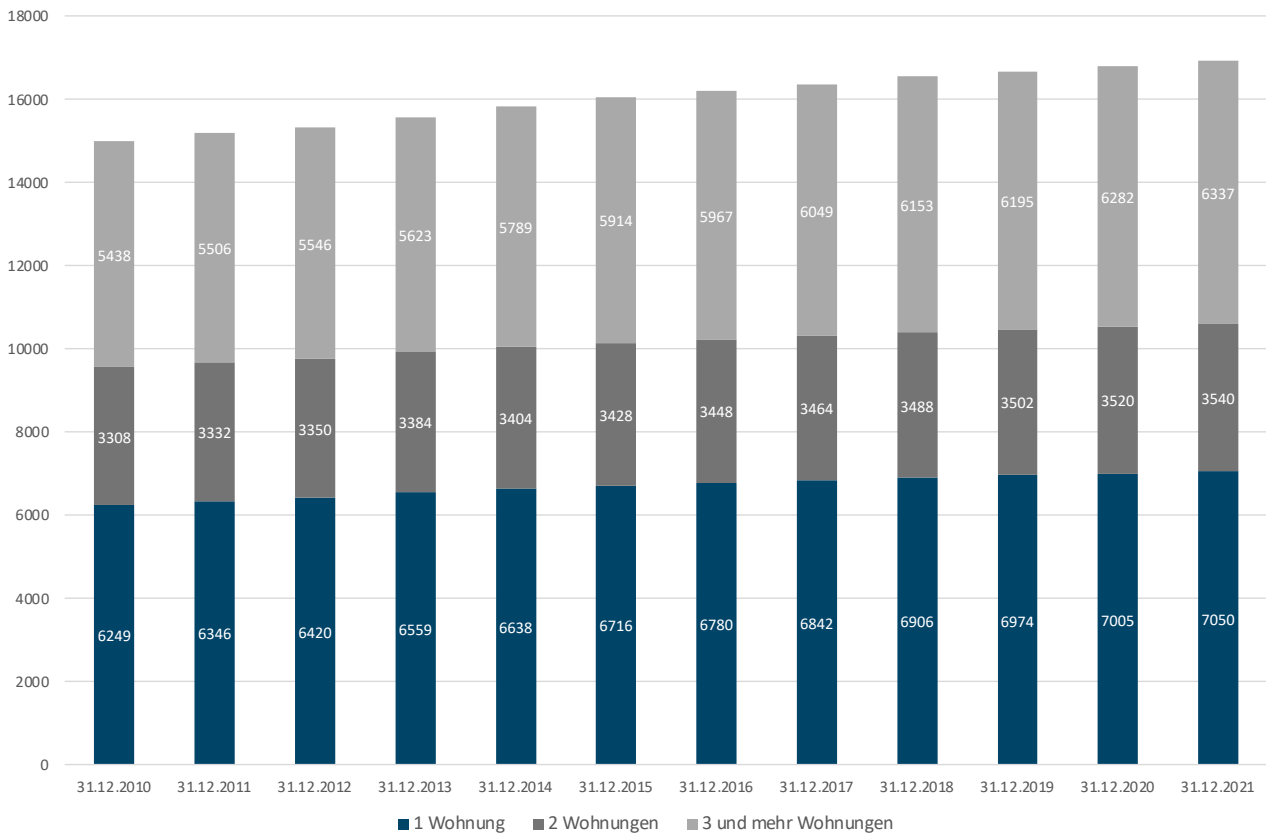


Abbildung 19: Entwicklung der Wohneinheiten nach Anzahl der Wohnungen, Datenquelle IT.NRW

Eigentumsverhältnisse

Bei der Betrachtung der Wohnungseigentümer in Greven zeigt sich, dass die größte Gruppe der Eigentümer in Greven mit 87 % Privatpersonen ausmachen. Dahingegen sind nur 3 % der Gebäude im Bestand der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Zu den größten institutionellen Anbietern gehören die Sahle Wohnen und die WohnBau Westmünsterland eG. Daneben gibt es eine kommunale Wohnungsgenossenschaft, mit welcher eine aktive Einflussnahme seitens der Stadt Greven auf den lokalen Wohnungsmarkt ermöglicht wird. Mit 53 % wird etwa die Hälfte der Wohneinheiten von den Eigentümern in Greven selbstgenutzt, was ein durchschnittlicher Wert im Vergleich zum Kreis Steinfurt (60,3 %) und dem Land Nordrhein-Westfalen (42,9 %) ist (Handlungskonzept Wohnen Stadt Greven 2017).

Leerstand

Die geringe Leerstandsquote von 2,2 % zum Erhebungsstand 09. Mai 2011 (Zensus 2011-Erhebung) in Greven entspricht der Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt, mit der Modernisierungsarbeiten und Wohnungswechsel möglich sind. Die unten aufgeführte Tabelle zeigt den Vergleich zu Nordrhein-Westfalen (3,7 %) und dem Kreis Steinfurt (2,5 %). Ein struktureller Leerstand kann in Greven nicht beobachtet werden.

Raumeinheit	Leerstandsquote
Nordrhein-Westfalen	3,7 %
Kreis Steinfurt	2,5 %
Greven	2,2 %

Tabelle 3: Leerstandsquote im regionalen Vergleich, Datenquelle Zensus 2011

Baualtersklassen

Bei der Betrachtung der Baualtersklassen der Wohngebäude innerhalb der Stadt Greven zeigt sich, dass mehr als 50 % der Gebäude vor 1979 entstanden sind. Für diese Altersklasse besteht in den nächsten Jahren ein erhöhter Modernisierungsbedarf, da diese Wohnungsbestände häufig in den Bereichen Barrierefreiheit, Wohnflächenzuschnitt und Energieeffizienz nicht mehr den aktuellen Anforderungen gerecht werden. 36 % der Gebäude sind zwischen 1979 und 2000 erbaut worden, etwa 13 % - und somit mehr als jedes zehnte Gebäude - sind aus den Jahren nach der Jahrtausendwende.

Einen interessanten Einblick in die Baustruktur liefert der Vergleich der Baualtersklassen nach

Wohngebäude und Wohneinheiten. Bei Letzteren liegt der Anteil der zwischen 1949 und 1978 erbauten Wohnungen im Vergleich zum Anteil der Wohngebäude um knapp zwei Prozentpunkte höher, während in den anderen Baualtersklassen der Anteil der Wohneinheiten gegenüber dem Anteil der Wohngebäude geringer ausfällt. Dies lässt auf eine erhöhte Bautätigkeit im Bereich der Geschosswohnungsbauten schließen, wie sie in den 1960ern und 70ern vielerorts erfolgt ist. Die Daten des IT.NRW berücksichtigen hier noch nicht die etwa 500 Wohneinheiten, die seit 2012 im Bereich Wüste realisiert wurden und zum Teil noch werden.

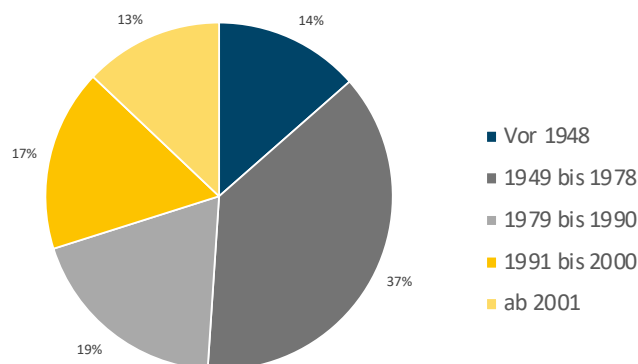


Abbildung 20: Wohngebäude nach Altersklassen (Stand 2011), Datenquelle IT.NRW

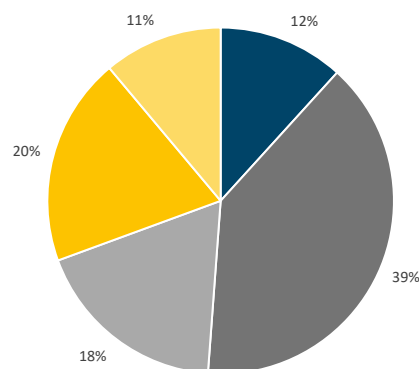


Abbildung 21: Wohneinheiten nach Altersklassen (Stand 2011), Datenquelle IT.NRW

Wohnungsmarkt

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich deutlich in dem Nachfrageüberhang, der geringen Fluktuation und den Preissteigerungen der vergangenen Jahre. Dies bestätigt auch die Aufnahme Grevens in die Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte durch die Baulandmobilisierungs-Verordnung des Landes NRW im Jahr 2023.

Die Spanne der Wohnbaulandrichtwerte lag 2020 zwischen 145 und 380 € pro m². Dabei lag der Wert für Wohnbauland in mäßiger Lage bei 235 € pro m², in mittlerer Lage bei 300 € pro m² und in guter Lage bei 325 € pro m². Somit sind die Preise für

Wohnbauland im Vergleich zum Vorjahr um 28,2 % gestiegen (Wohnungsmarktbericht 2022).

Die Mieten in Greven sind zwischen 2016 und 2019 um 13 % gestiegen. Ein ähnlicher Wert wurde für den Kreis Steinfurt (14 %) festgehalten (Wohnungsmarktbericht 2020). Laut des Wohnungsmarktberichts 2022 der Stadt Greven nimmt der Mietpreis pro Quadratmeter mit größer werdenden Wohneinheiten ab. Die Modellmieten lagen bei Wohneinheiten zwischen 30 und 60 m² bei 7,10 € pro m², für Wohneinheiten zwischen 61 und 90 m² bei 6,60 € pro m² und für Wohneinheiten zwischen 91 und 120 m² bei 6,10 € pro m².

Bezüglich der Bautätigkeiten können laut des Wohnungsmarktberichts 2022 der Stadt Greven nach derzeitigen voraussichtlichen Neubautätigkeiten bis zum Jahr 2035 insgesamt 501 Wohneinheiten, davon 120 im Einfamilienhaussegment und 381 im Mehrfamilienhaussegment, entstehen. Diese verteilen sich auf verschiedene Bauvorhaben, darunter unter anderem das Neubaugebiet Wöste, wo von 575 Grundstücken 102 noch nicht fertiggestellt sind (Stand 28.02.2023). Weitere Wohnbauvorhaben liegen an der Nordwalder Straße (125 Wohneinheiten), an der Mühlenstraße (52 Wohneinheiten), am Aldrufer Weg (28 Wohneinheiten), im Marien Carée (25 Wohneinheiten) oder an der Martini Straße (36 Wohneinheiten) vor. Darüber hinaus befinden sich weitere, bis zum Jahresbeginn 2022 noch nicht bezifferte, Bauvorhaben in Planung.

Der Wohnungsmarktbericht 2022 weist daraufhin, dass in Greven zukünftig ein Schwerpunkt auf den Geschosswohnungsbau gelegt werden sollte. Wie der Abbildung 22 entnommen werden kann, wurde in den vergangenen fünf Jahren diesem Ziel nachgegangen. Im Schnitt sind in den betrachteten Zeitraum zu 32 % Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment und zu 68 % Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment fertiggestellt worden.

Der Anstieg in der Bautätigkeit sowie die geringe Leerstandsquote sprechen für eine allgemeine Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes. Im Zuge der Corona-Pandemie sowie der derzeitigen Inflation können sich die Ansprüche an den Wohnraum gegebenenfalls verändern, was es bei der künftigen Wohnraumentwicklung zu berücksichtigen gilt.

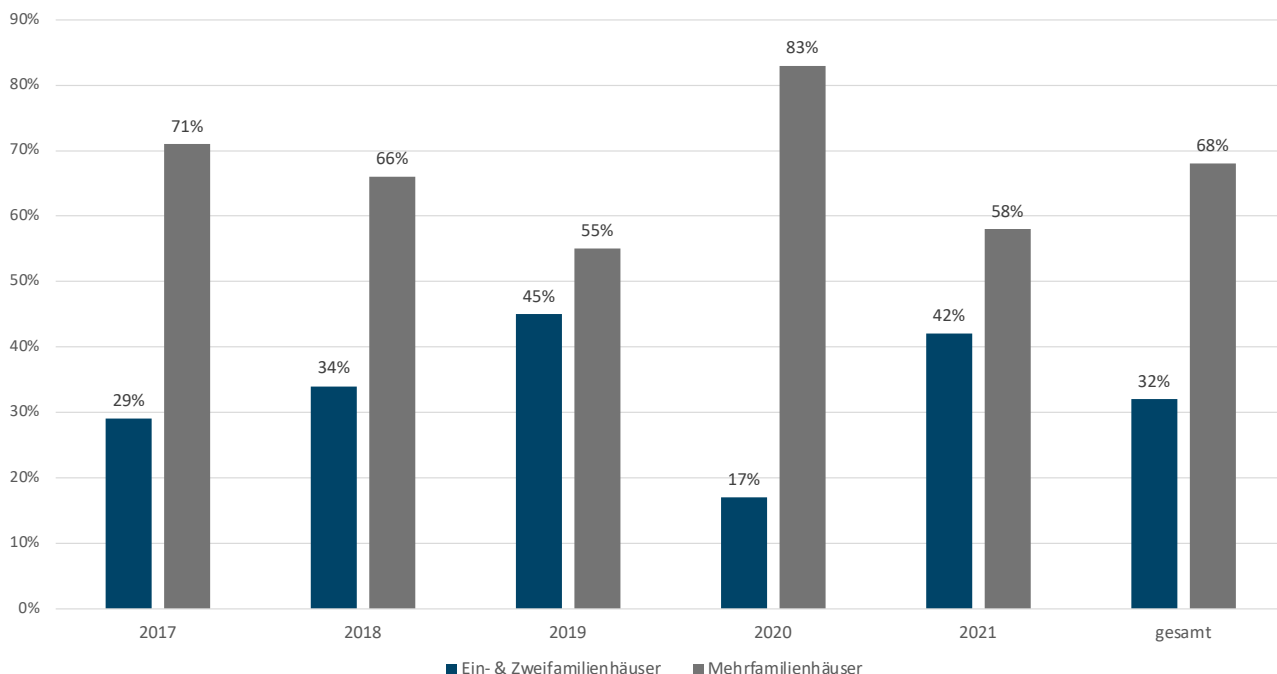


Abbildung 22: Prozentuale Verteilung von neu geschaffenen Wohneinheiten im Ein- und Mehrfamilienhaussegment, Datenquelle Wohnungsmarktbericht 2022 Stadt Greven

4.3 Wohnbauflächenbedarf

Der Bedarf an Wohneinheiten setzt sich grundsätzlich aus folgenden Komponenten zusammen:

- › dem Neubedarf, der sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose ergibt,
- › dem Ersatzbedarf für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen (jährlich ca. 0,2 % des Wohnungsbestandes) und
- › der Fluktuationsreserve von ca. 1 % des Wohnungsbestandes zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Umbeziehungsweise Zuzugswillige.

Der so ermittelte Bedarf wird anhand siedlungsstrukturtypischer Dichtewerte in Hektar Bauland umgerechnet. Sofern der ermittelte Bedarf ausschließlich durch den Bau freistehender Einfamilienhäuser gedeckt ist, wird deutlich mehr Fläche benötigt als bei einer gemischten Struktur aus Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern. Abschließend werden von dem ermittelten Bedarf die vorhandenen Reserven abgezogen. Somit wird ermittelt, wie viele Hektar Neudarstellungen erforderlich sind, um den Baulandbedarf zu decken.

Als Grundlage für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung in Greven wurde die Analyse-Prognose von IT.NRW, der Demographiebericht 2021 und der Wohnungsmarktbericht Greven 2020 in Betracht gezogen. Die drei Untersuchungen kamen aufgrund ihres unterschiedlichen methodischen Vorgehens bei der Berechnung der benötigten Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 zu unterschiedlichen Ergebnissen. Für das weitere Vorgehen wurde der Wohnungsmarktbericht Greven 2020 aufgrund seiner Aktualität und seiner systematischen Flächenerfassung gewählt. Für den Wohnungsmarktbericht sprach zudem der Zielkanon aus der Beteiligung, welcher eine Einwohnerzahl von 40.000 bis zum Jahr 2035 präferierte.

Von dem im Wohnungsmarktbericht zunächst ermittelten Gesamtbedarf von 105 ha können ca. 20 bis 40 ha durch bestehende Reserven im Innenbereich (siehe Kapitel 4.4 Innenentwicklungspotenziale) gedeckt werden. Im Ergebnis liegt der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen bis zum Jahr 2035 somit zwischen 65 bis 85 ha neuer Flächen. Wie viel Fläche tatsächlich bis dahin in Anspruch genommen werden, hängt entscheidend auch von äußeren Rahmenbedingungen ab, wie derzeit u. a. an der Inflation, Baukostenentwicklung, Bauzinsniveau oder Energiekrise ersichtlich ist.

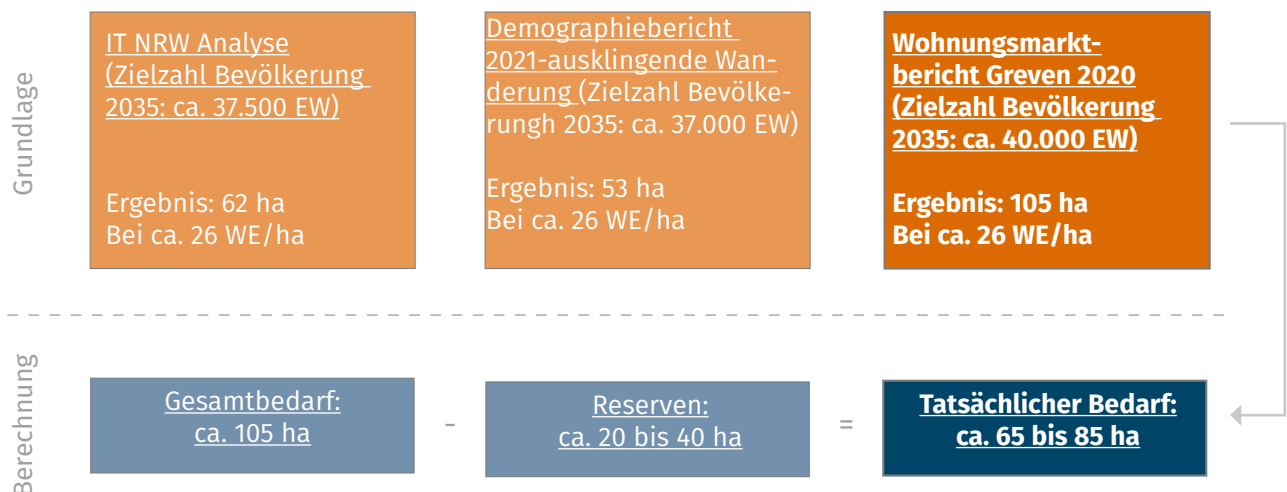


Abbildung 23: Berechnung der Bedarfe neuer Wohnbauflächen

4.4 Innenentwicklungspotenziale

Die Innenentwicklung trägt dazu bei, dass die Bebauungsdichte erhöht und einer Zersiedlung und Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand entgegengewirkt wird. Die Untersuchungen für das Stadtgebiet Greven haben ergeben, dass sich auf der Stadtfläche insgesamt 80,4 ha an Innenentwicklungspotenzialen befinden. Diese setzen sich aus den vier Kategorien Stadtumbauflächen (30,4 ha), Baulücken (22,7 ha), Binnenentwicklungsflächen (20,6 ha), FNP-Reserven (2,3 ha) und Konversionsflächen (4,3 ha) zusammen.

Für die weitere Betrachtung wurden von den 80,4 ha Innenentwicklungsreserven 53 % angesetzt. Dies hängt damit zusammen, dass nur ein Teil der Flächen – insbesondere aufgrund fehlender Aktivierungsbereitschaft der Eigentümer – tatsächlich bis zum Jahr 2035 aktivierbar und umsetzbar ist. Somit sind für Greven ca. 43 ha an Reserveflächen verfügbar. Die genannten vier Kategorien werden im Folgenden weiter beschrieben.

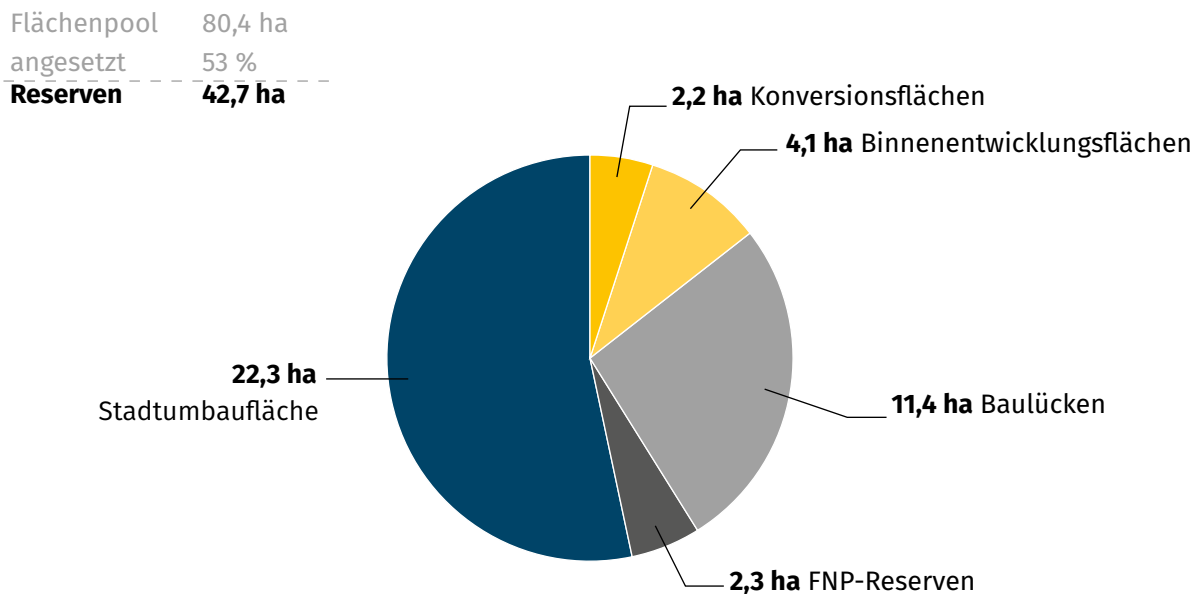


Abbildung 24: Aufteilung Reserveflächen Innenentwicklung Greven, Datenquelle eigene Erhebung

Baulücken

Baulücken grenzen sich von anderen Innenentwicklungsflächen durch ihren Bezug zur vorhandenen Bebauung entlang einer Straße ab. Hier fehlt in einer Bebauungsstruktur ein Gebäude oder auch ein Gebäudeteil. Bei den weiteren Innenentwicklungsflächen ist dagegen in der Regel ein vollständiger Block oder auch ein Blockinnenbereich mindergenutzt oder handlungsbedürftig. In der Regel handelt es sich bei den Baulücken daher um sehr kleinteilige Entwicklungspotenziale, für die eine Bebauung bereits grundsätzlich möglich ist, wie es bspw. im Neubaugebiet Wöste in der südlichen Kernstadt (Greven rechts der Ems) die Situation ist.

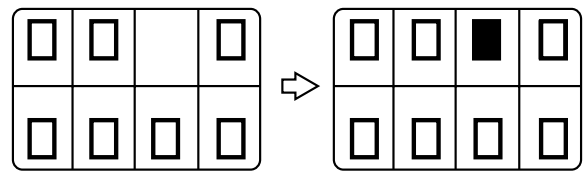


Abbildung 25: Piktografische Darstellung Baulücken

Binnenentwicklungsflächen

Mit den Binnenentwicklungsflächen werden die Nachverdichtungspotenziale im Blockinnenbereich innerhalb eines Siedlungsbereiches beansprucht. Dies betrifft insbesondere sehr große Grundstücke, die zusätzlich zur bestehenden eine weitere Bebauung erfahren. In Bezug auf die Erschließung bieten sich einerseits Bauungen entlang einer Straße an, andererseits Hinterliegerbebauungen. Die Entwicklung von Blockinnenbereichen ist in der Regel mit einem erhöhten Koordinationsaufwand verbunden, da die zahlreichen, angrenzenden Flächeneigentümer in den Planungsprozess einzubeziehen sind. Eine besonders große Fläche, die sich dieser Kategorie zuteilen lässt, befindet sich bspw. zwischen der Kanalstraße und der Adlerstraße sowie im Bereich Am Fiskediek, Overmannstraße, Schützenstraße oder Wöstenstraße.

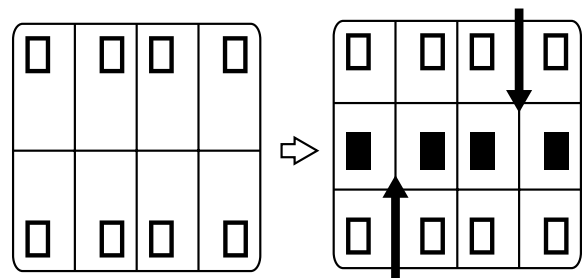


Abbildung 26: Piktografische Darstellung Binnenentwicklungsflächen

Stadtumbauflächen

Stadtumbauflächen sind Flächen, deren eigentliche Funktion durch strukturelle Veränderungen (zum Beispiel dem Rückgang der Bevölkerung oder geänderte Anforderungen an Flächen) nicht mehr gewährleistet ist. Beispiele für diese Innenentwicklungskategorie sind der nicht mehr bespielte Sportplatz Reckenfeld oder das untergenutzte Bahnhofsumfeld an der Nordwalder Straße. Der Stadtumbau sieht die Erneuerung und Entwicklung durch die Behebung der Funktionsverluste von Flächen vor.

Konversionsflächen

Konversionsflächen sind größere gewerbliche Betriebsstandorte ab einer Größenordnung von ca. 5.000 m², deren äußeres Erscheinungsbild auf eine nur noch bedingte Zukunftsfähigkeit hindeutet. Da die großen brachgefallenen oder künftig möglicherweise brachfallenden Standorte insbesondere im räumlichen Zusammenhang mit weiteren gewerblichen Nutzungen stehen, wird für diese Flächen davon ausgegangen, dass sie zumindest überwiegend gewerblich genutzt werden sollten.

Darüber hinaus können auch kleinere Betriebsstandorte (zum Beispiel Schulstandorte oder Sportplätze), die perspektivisch aufgegeben werden sollen, als Konversionsflächen in Betracht gezogen werden. Diese im Zusammenhang mit Siedlungsbereichen liegende Flächen sollen einer baulichen Entwicklung (hier Wohnsiedlungsentwicklung) zugeführt werden. Anders als bei den oben genannten gewerblichen Konversionsstandorten ist jedoch bereits in einem kurzfristigen Zeithorizont eine Entwicklung umsetzbar. Die kleinteiligen gewerblichen Brachen sind zudem weniger stark durch Altlasten, komplizierte Erschließungssituationen oder bei einer Wohnsiedlungsentwicklung von Nutzungskonflikten geprägt.

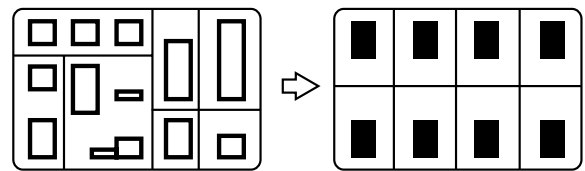


Abbildung 27: Piktografische Darstellung Stadtumbauflächen

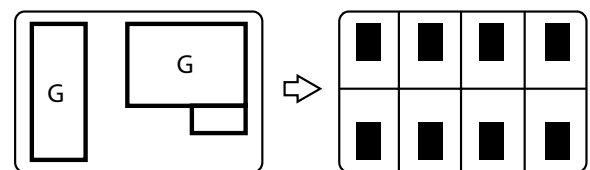


Abbildung 28: Piktografische Darstellung Konversionsflächen

4.5 Potenzialflächen Wohnen

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Entwicklungen und Bedarfe wurde ein Flächenpool der Außenentwicklung mit potenziellen Wohnbauflächen auf Grundlage von FNP-Reserven, Suchräumen sowie der Sichtung verschiedener vorliegender Konzepte erarbeitet. In Abstimmung mit der Politik und der Verwaltung wurden im Erarbeitungsprozess des rSTEK Flächen ergänzt oder zurückgenommen bis als Ergebnis

eine Gesamtübersicht als Grundlage für die Szenarien-Entwicklung vorlag. Die nachfolgende Karte zeigt die Gesamtübersicht der identifizierten Potenzialflächen – sowie einige der ursprünglich diskutierten, aber verworfenen Flächen – mit der entsprechenden Flächenbewertung (siehe auch Steckbriefe im Anhang). Insgesamt umfasst der Flächenpool für Wohnen 28 Flächen.

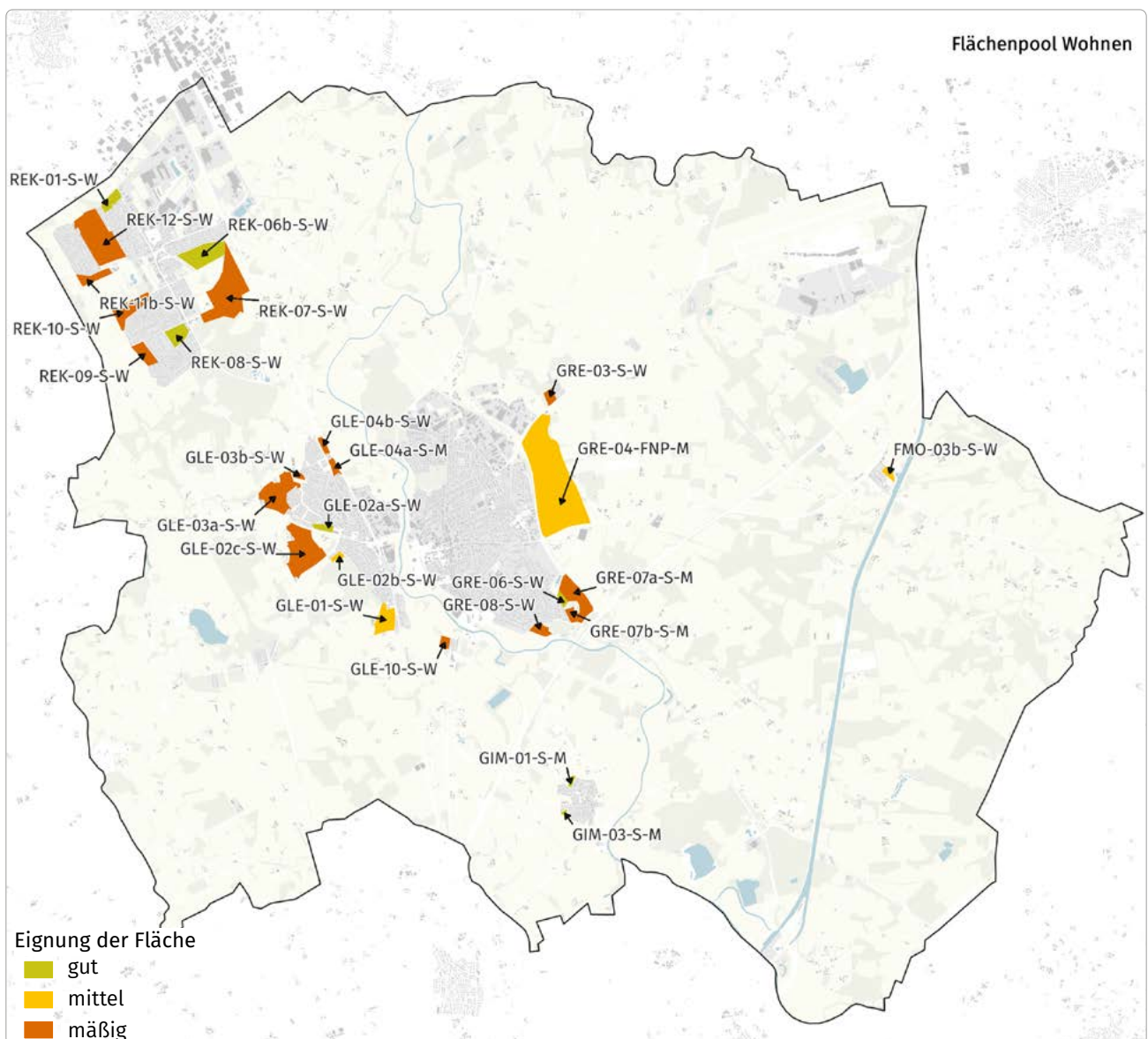


Abbildung 29: Flächenpool der Außenentwicklung Wohnen, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

4.6 Szenarien Wohnen

Die Berechnungen des Gesamtbedarfs der Wohnbauflächen stellen die Basis für die weiteren Schritte dar. Mit der Erkenntnis, dass zusätzlich zu den bereits identifizierten Reserveflächen weitere Flächen benötigt werden, wurden als Grundlage der weiteren Diskussion im Frühjahr 2022 drei Varianten zur Siedlungsflächenentwicklung entwickelt. Die Betrachtung der drei Szenarien zeigt die unterschiedlichen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gesamtstadt. Hinzuweisen ist, dass die Szenarien punktuell Flächen enthalten, die aufgrund der Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster zur Anpassung des Regionalplans

Münsterland an den Landesentwicklungsplan NRW im weiteren Projektverlauf für die Siedlungsentwicklung verworfen worden sind.

Szenario I – Schwerpunkt Kernstadt West

Das Szenario mit dem Schwerpunkt Kernstadt-West sieht in der Summe 54,4 ha neue Flächen vor. Es ist ein hoher Ansatz der Reserveflächen erforderlich, um den rechnerischen Gesamtbedarf annähernd zu decken. Die Flächenpotenziale verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet, haben aber insbesondere in Greven links der Ems ihren räumlichen Schwerpunkt.

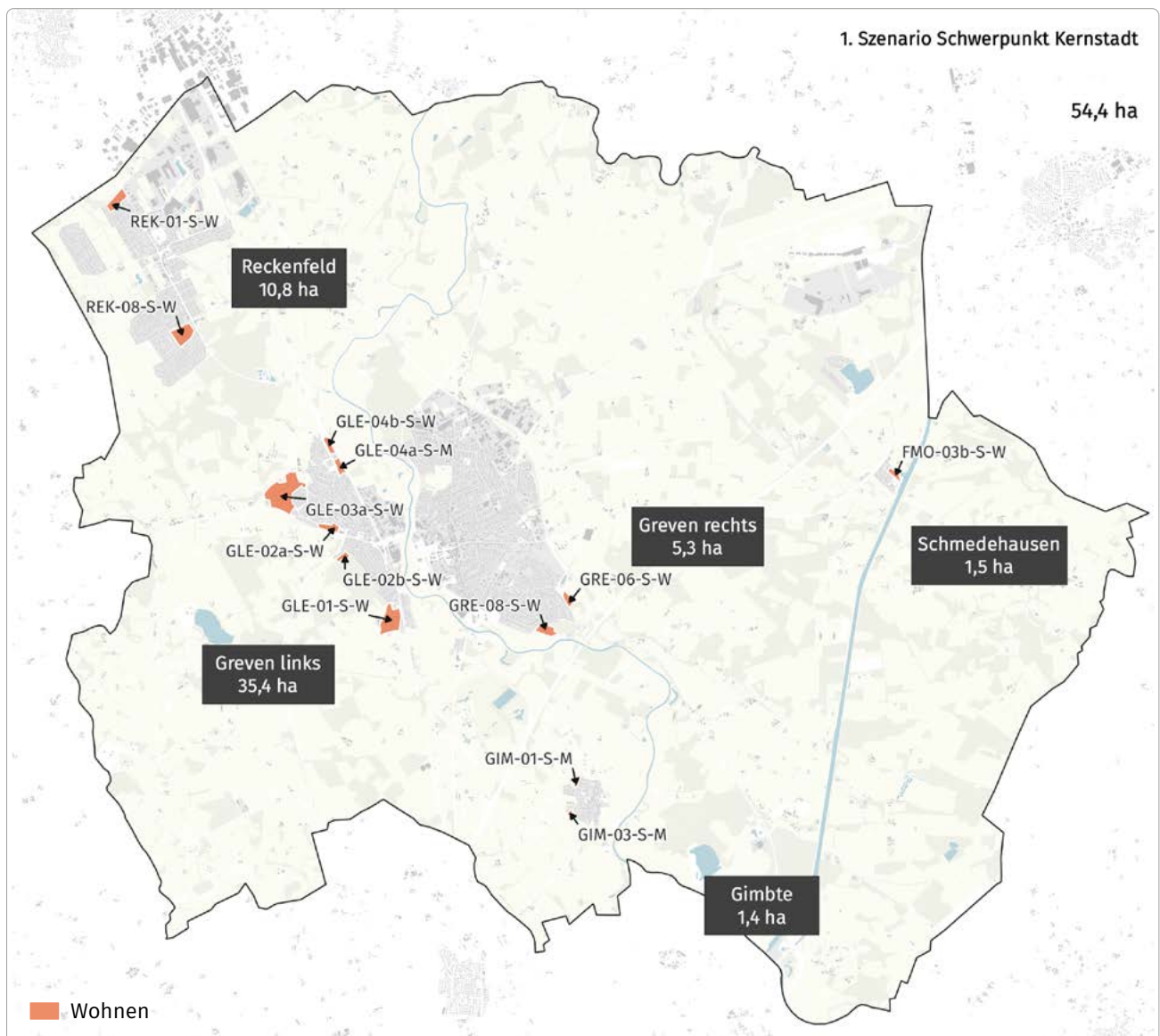


Abbildung 30: Szenario I - Schwerpunkt Kernstadt West, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS
rSTEK Greven 35

Szenario II – Schwerpunkt Kernstadt Ost

Das Szenario II mit dem Schwerpunkt Kernstadt-Ost weist in der Summe 86,7 ha neue Flächen aus. Daher ist ein geringerer Ansatz der Reserveflächen erforderlich (ca. 20 ha), um den

rechnerischen Gesamtbedarf zu decken. Das größte Flächenpotenzial liegt in diesem Szenario in Greven rechts der Ems.

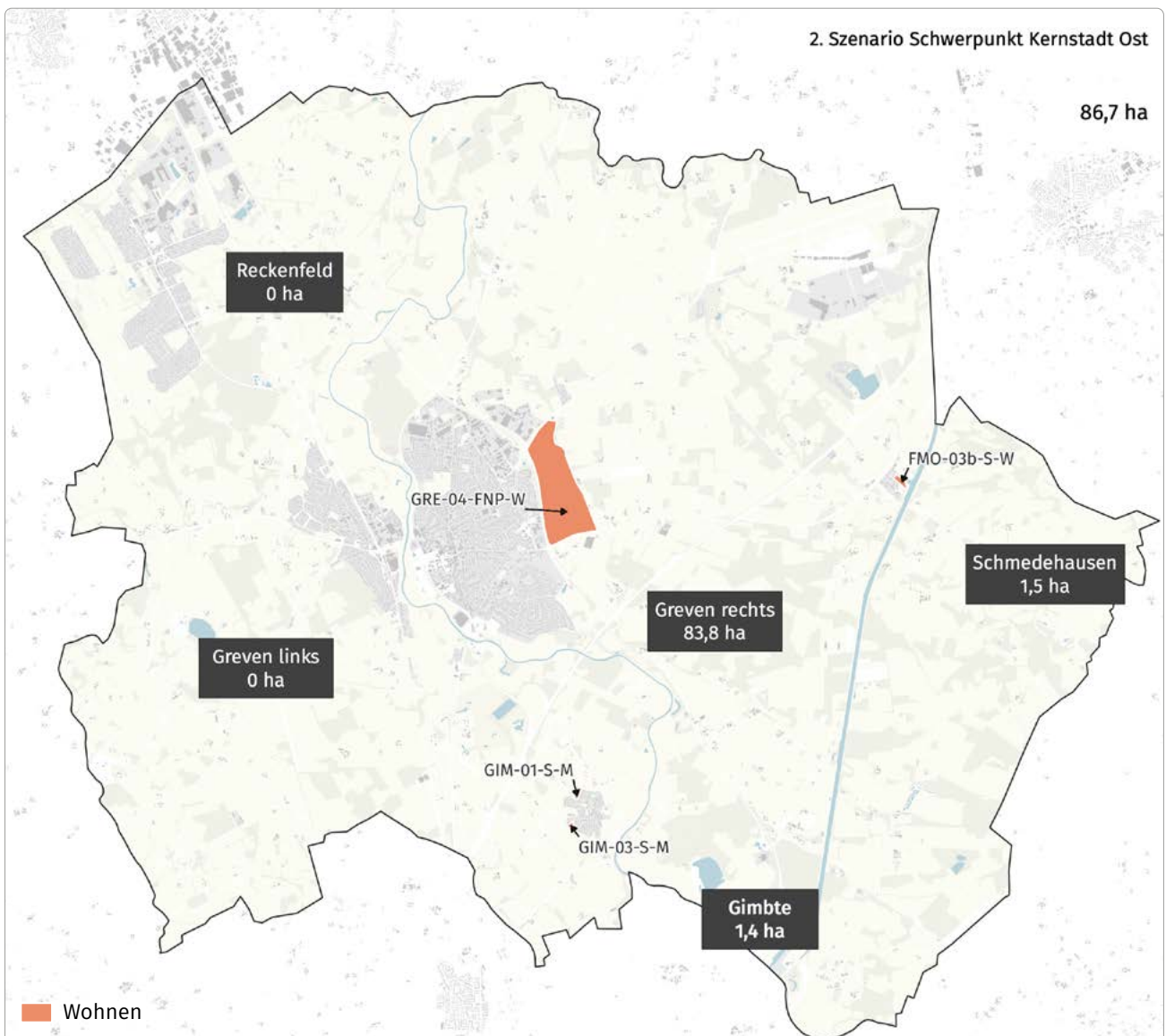


Abbildung 31: Szenario II - Schwerpunkt Kernstadt Ost, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Szenario III – Schwerpunkt Reckenfeld+

Szenario III legt einen Schwerpunkt in Reckenfeld mit in der Summe 75,3 ha neue Flächen fest. Es ist ein relativ geringer Ansatz der Reserveflächen

erforderlich (ca. 30 ha), um den rechnerischen Gesamtbedarf zu decken.

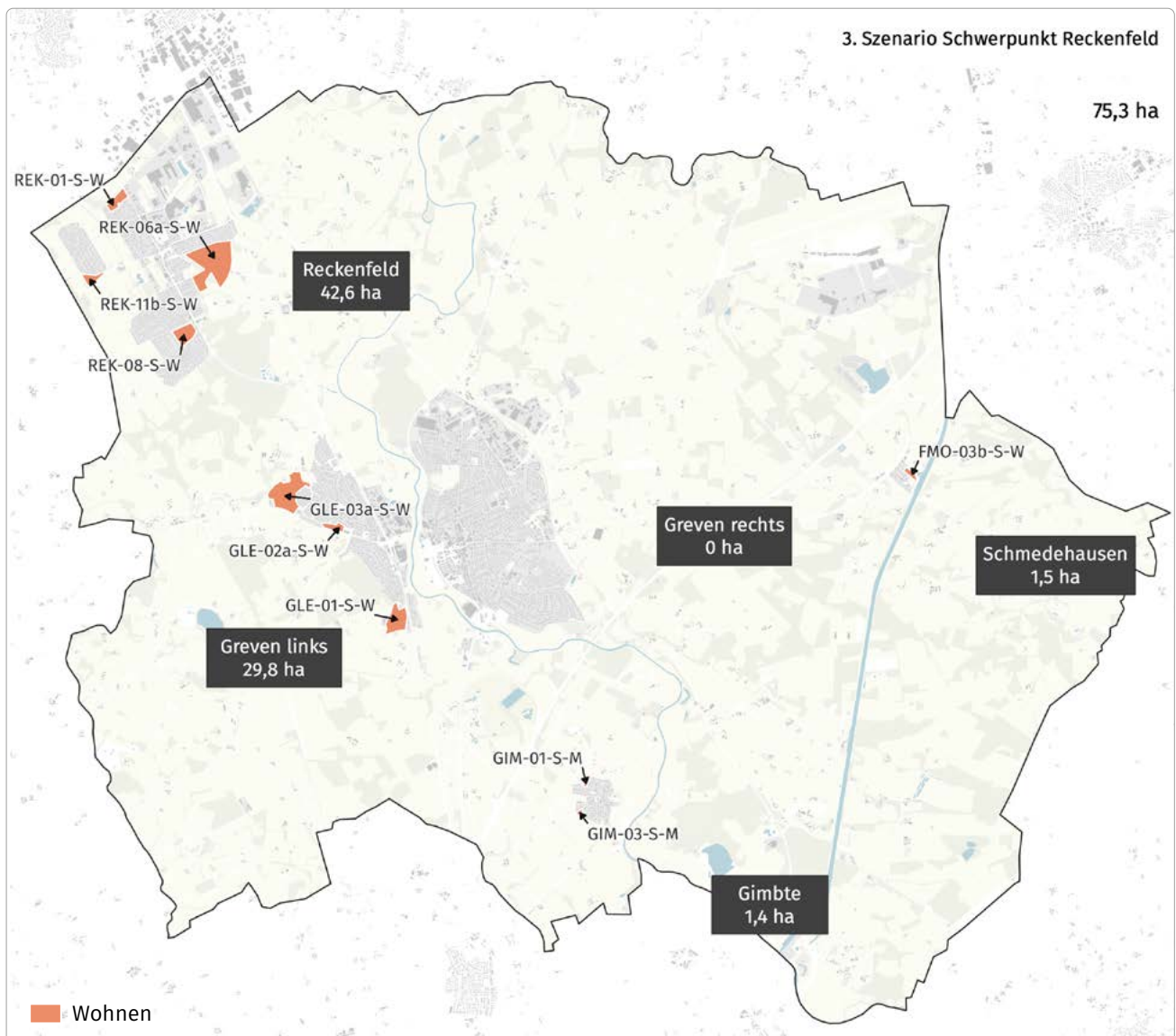


Abbildung 32: Szenario III - Schwerpunkt Reckenfeld+, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

4.7 Bewertung Szenarien

Für die Bewertung der Szenarien wurden zwei Bewertungsansätze herangezogen. In Bewertungsansatz 1 (Tabelle 4) wurden unterschiedliche qualitative Aspekte bewertet. In Bewertungsansatz 2 (Tabelle 5) wurde die Lagegunst in Bezug auf die Infrastruktur beziehungsweise auf die nächsten Emittenten bewertet.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine der Bewertungsansätze eine eindeutige Präferenz eines Szenarios ergibt. Das Ergebnis hängt wesentlich von der Gewichtung einzelner Kriterien ab. Vor diesem Hintergrund führt auch eine Addition der einzelnen Bewertungspunkte nicht zu einem eindeutigen Ergebnis.

Bewertungsansatz 1	Szenario 1 Kernstadt West	Szenario 2 Kernstadt Ost	Szenario 3 Reckenfeld+
Stärkung Kernstadt	+	+	0
Wachstumspotenzial	0	+	+
Auslastung vorhandener Infrastrukturen	+	+	0
Stadt der kurzen Wege	+	+	0
mögliche Überlastung Verkehrsnetz*	0	-	0
Inanspruchnahme zentraler Freiflächen	+	-	+
Erhalt vorhandener Strukturen** Rec.	+	+	-
Erhalt vorhandener Strukturen** GRE	+	-	0
Erhalt vorhandener Strukturen** GLE	-	0	+
Erhalt vorhandener Strukturen** Gim.	+	+	+

*= ohne Anpassungsmaßnahmen

** = möglichst geringe Überformung

Tabelle 4: Bewertungsansatz 1 der Wohnszenarien

Bewertungsansatz 2	Szenario 1 Kernstadt West	Szenario 2 Kernstadt Ost	Szenario 3 Reckenfeld+
Entfernung zur Innenstadt	- (2.753 m)	0 (1.994 m)	- (3.941 m)
Entfernung zu weiterführenden Schulen	0 (1.599 m)	0 (1.656 m)	- (2.746m)
Entfernung zu Grundschulen	0 (1.169 m)	- (1.620 m)	0 (1.105 m)
Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen	- (1.006 m)	- (816 m)	- (877 m)
Entfernung zu Haltepunkten SPNV	0 (1.776 m)	- (2.719 m)	0 (1.374 m)
Entfernung zu Haltepunkten Bus	0 (310 m)	- (722 m)	0 (345 m)
Beeinträchtigung der Umweltbelange	kein/mögl. Konflikt	kein Konflikt	kein/mögl. Konflikt
Beeinträchtigung durch landw. Betriebe	kein/mögl. Konflikt	kein/mögl. Konflikt	kein/mögl. Konflikt

Tabelle 5: Bewertungsansatz 2 der Wohnszenarien

4.8 Konsensscenario Wohnen

Anhand von Tendenzen aus den dargestellten Bewertungsansätzen sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten wurde ein Konsensscenario Wohnen entwickelt, in das die Prioritäten und bevorzugten Entwicklungstendenzen der drei Szenarien einfließen. Das Konsensscenario Wohnen legt keinen eindeutigen räumlichen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung fest. Der rechnerische Gesamtbedarf (Stand 2020) an Wohnbauflächen bis 2035 (105 ha) kann mit den vorgesehenen Erweiterungsflächen am Siedlungsrand in einer Größenordnung von 44 ha – wenn überhaupt – nur über einen hohen Ansatz an Reser-

veflächen ansatzweise gedeckt werden. Hierbei spielen vorhandene Stadtumbau-Reserveflächen eine wesentliche Rolle (siehe auch Ortsteilentwicklungskonzepte). Bei weiterem Bedarf bzw. für eine Entwicklung über 2035 hinaus bestehen drei Optionen: kein Wachstum, Schwerpunkt Reckenfeld oder Osterweiterung im Bereich Kroner Heide. In der Abwägung wird hierbei empfohlen, die Wohnbauflächen in der Kroner Heide (ca. 84 ha) perspektivisch zu entwickeln (Ausführungen dazu siehe Kapitel 7). Insgesamt sieht das Konsensscenario Wohnen somit zwischen 44 ha (ohne Kroner Heide) und 128 ha (mit Kroner Heide) neue Wohnbaufläche vor.

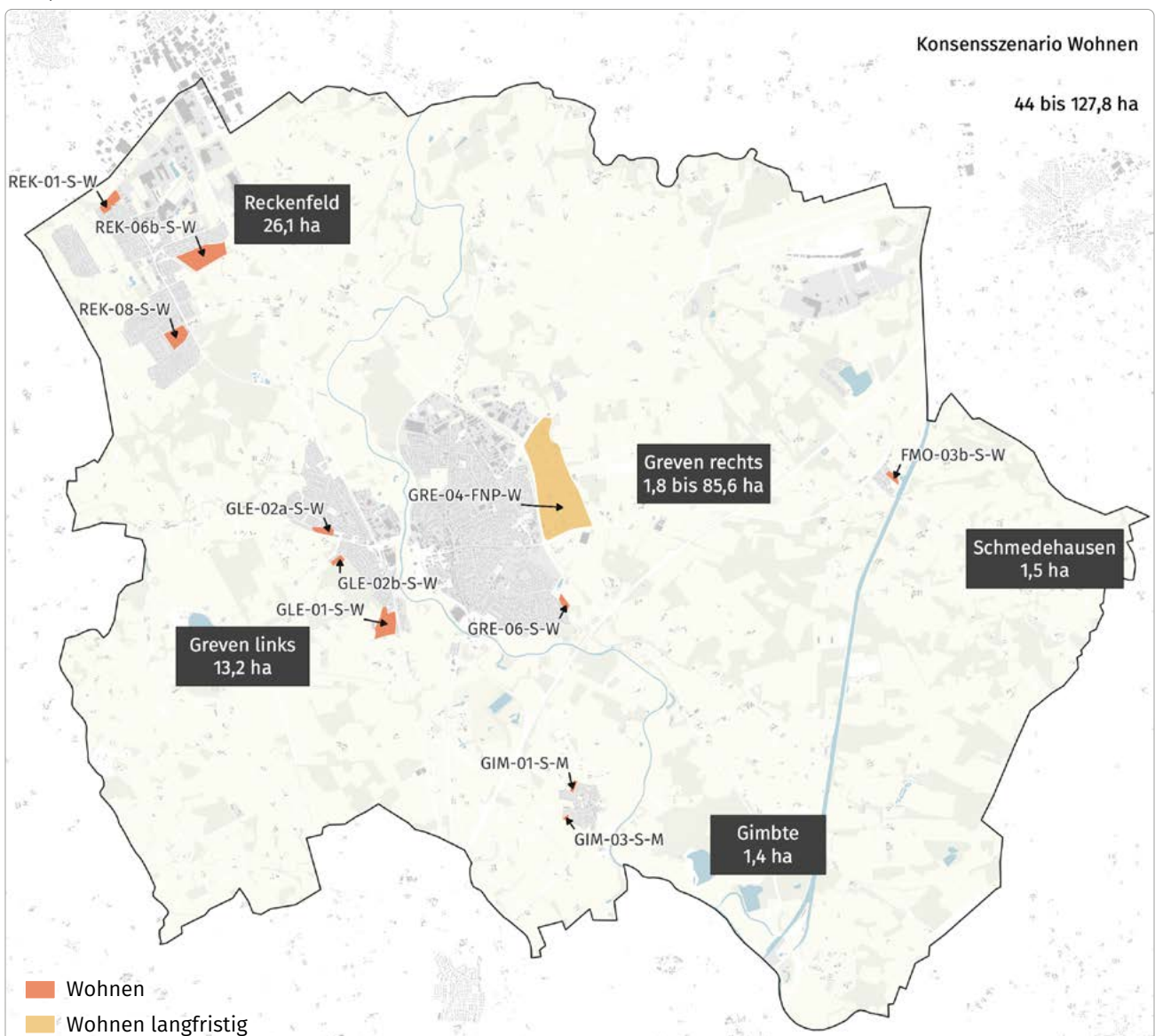


Abbildung 33: Konsensscenario Wohnen, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

5. GESAMTSTÄDTISCHE ANALYSE - GEWERBE

5.1 Entwicklung der Beschäftigten

Die sogenannten Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) sind »alle Arbeitnehmer, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die Beitragsanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung oder nach dem Recht der Arbeitsförderung zu zahlen sind« (Website Bundesagentur für Arbeit, Methodische Hinweise). Hierzu sind auch Auszubildende, Altersteilzeitbeschäftigte, Praktikanten, Werkstudenten hinzuzuzählen. Von den SVP-Beschäftigten am Arbeitsort sind die Erwerbstätigen abzugrenzen. Diese umfassen neben allen unselbstständigen Arbeitnehmern auch selbstständige Unternehmer oder Arbeitgeber im eigenständigen Gewerbe, in freien Berufen etc. Die Anzahl an Erwerbstätigen in Greven

liegt bei 18.490 (Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 09. Mai 2011).

Für die Entwicklung der Gewerbeflächen in Greven ist nicht die Anzahl an SVP-Beschäftigten am Wohnort, sondern am Arbeitsort von Bedeutung. Die Anzahl der SVP-Beschäftigten, die in Greven arbeiten (aber nicht zwangsweise hier wohnen) beträgt 16.499 Personen (Stichtag: 31.12.2021). Die Anzahl an SVP-Beschäftigten am Arbeitsort Greven hat sich über die letzten Jahre kontinuierlich positiv entwickelt und ist in dem Zeitraum zwischen 2008 und 2020 um 31 % gestiegen. Die positive Entwicklung der Gemeinde spiegelt dabei die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen im Kreis- und Landesvergleich wider.

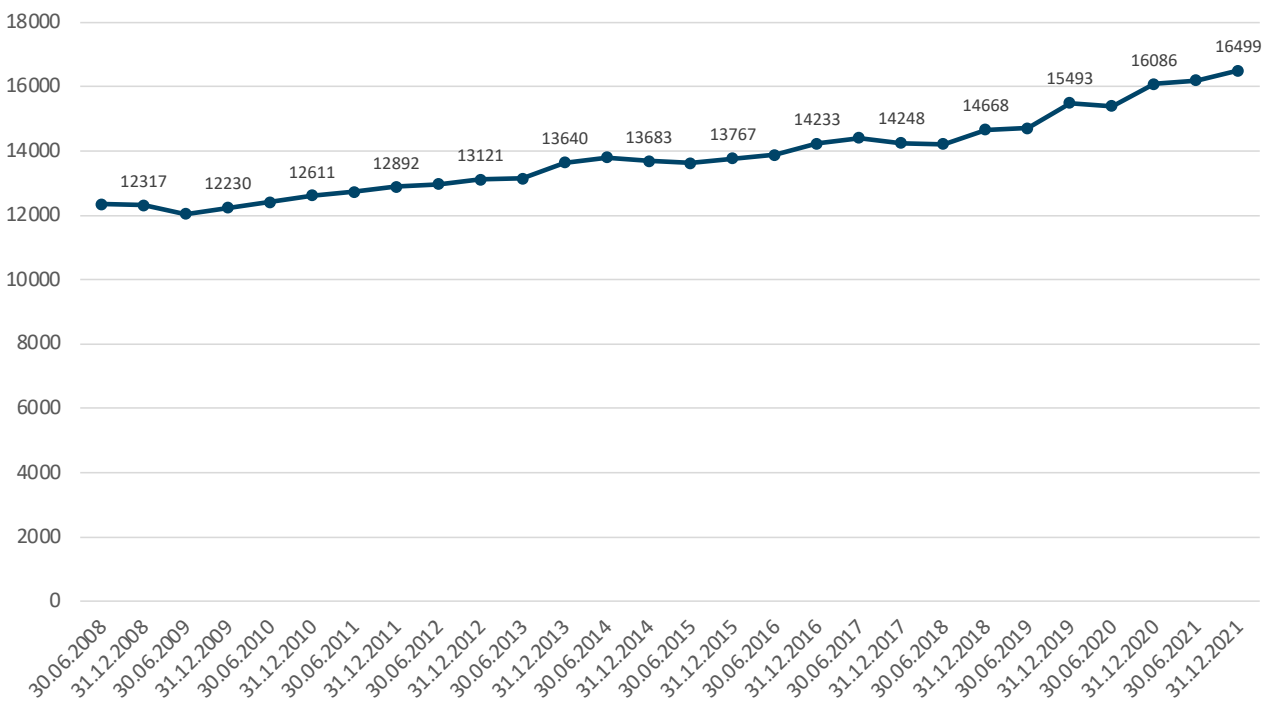


Abbildung 34: Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort (2008 bis 2021), Datenquelle IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

Veränderung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen

Bei der Betrachtung der Verteilung der SVP-Beschäftigten auf die unterschiedlichen Wirtschaftszweige (WZ 2008) zeigt sich, dass sich eine Verschiebung vom Handel, Gastgewerbe und Verkehr zu Dienstleistungen vollzogen hat. Waren 2008 nur 35 % aller SVP-Beschäftigten in dem Wirtschaftszweig Dienstleistungen tätig, so hat sich der Anteil bis 2021 um 17 Prozent-Punkte auf 52 % erhöht. Das kontinuierliche Wachstum der SVP-Beschäftigten ist damit insbesondere auf den wachsenden Dienstleistungszweig zurückzuführen.

Geringfügige Veränderungen gab es im Produzierenden Gewerbe. Hier hat sich der Anteil der SVP-Beschäftigten um 2,7 Prozent-Punkte erhöht. In der Land- und Forstwirtschaft sind mit Abstand die geringste Anzahl an SVP-Beschäftigten vertreten. Lediglich 0,4 % der SVP-Beschäftigten waren 2021 in diesem Zweig tätig. Die Veränderungen der SVP-Beschäftigten in Greven nach den Wirtschaftszweigen spiegelt auch die allgemeinen Trends im Kreis Steinfurt und Land Nordrhein-Westfalen wider (IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit).

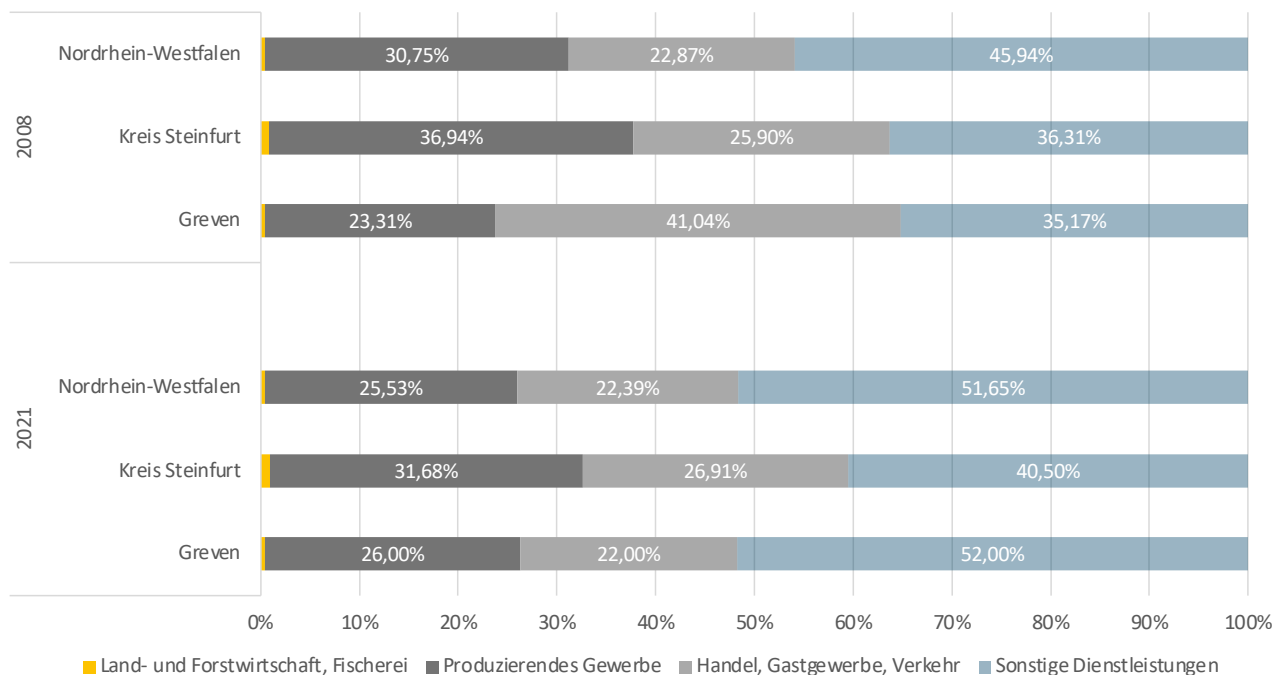


Abbildung 35: Veränderung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) im Vergleich zu Kreis und Land, Datenquelle IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

Voll- und Teilzeitbeschäftigung

Bei der Betrachtung der Beschäftigungsverhältnisse der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort zeigt sich für Greven ein beinahe deckungsgleiches Verhältnis im Vergleich zum Kreis Steinfurt und zu Nordrhein-Westfalen. In Greven sind 73 % der SVP-Beschäftigten in Vollzeit und 27 % in Teilzeit eingestellt. Die Abweichungen zur Kreis- und Landesebene liegen lediglich bei zwei Prozentpunkten.

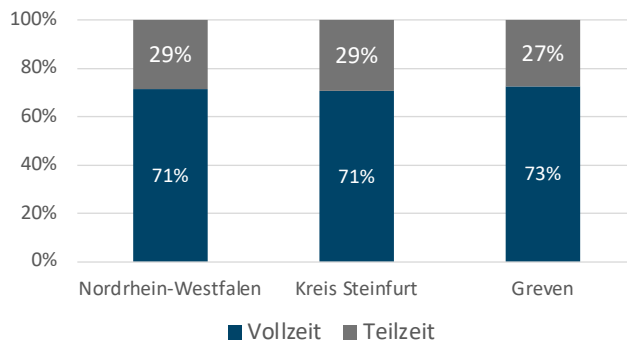
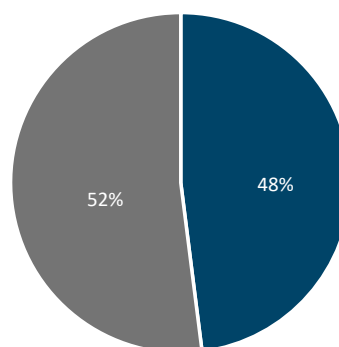


Abbildung 36: Voll- und Teilzeitbeschäftigung im Vergleich zu Kreis und Land, Datenquelle IT.NRW

Pendlerbewegungen

Greven hat seit dem Jahr 2010 einen Zuwachs an Berufspendlern verzeichnet. Die Anzahl der Berufseinpender ist in dem Zeitraum von 2010 bis 2019 um 1.616, die Anzahl der Berufsauspendler um 2.701 angestiegen. Die Berufsauspendler verzeichnen, Tendenz steigend, einen höheren Anstieg. Für das Jahr 2019 ergab sich für die Stadt Greven ein negatives Pendlersaldo von minus 1.125.

Die drei größten Auspendlerströme aus Greven im Jahr 2018 gehen Richtung Emsdetten, Rheine und Münster. Während Rheine mit 2,5 % und Emsdetten mit 10 % vergleichsweise wenige Auspendler aus Greven empfängt, ist Münster mit 47 % der Spitzenreiter. Die drei Städte Emsdetten, Rheine und Münster gehören zugleich zu den drei größten Einpendlerströmen nach Greven.



■ Berufseinpender ■ Berufsauspendler

Abbildung 37: Gegenüberstellung Berufsein- und Berufsauspendler 2019, Datenquelle IT.NRW

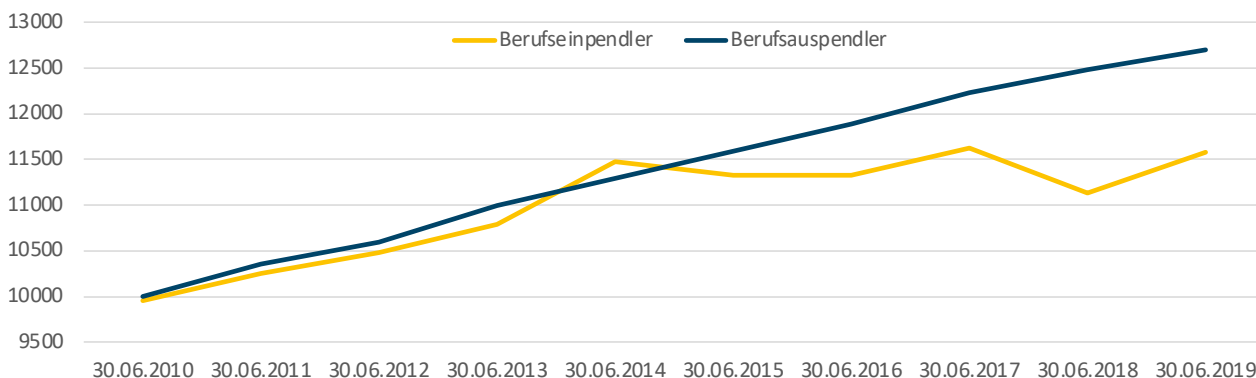


Abbildung 38: Entwicklung der Berufseinpender und -auspendler, Datenquelle IT.NRW

5.2 Entwicklung der Gewerbeflächen

Auf dem Grevenener Stadtgebiet befinden sich derzeit elf Gewerbegebiete, die über unterschiedliche Flächengrößen verfügen. Insgesamt summiert sich die Gesamtgröße laut des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes Greven (2021) auf 490 ha, was etwa einem Anteil von 26,5 % der gesamten Siedlungsfläche (ca. 18,5 km²) und 3,5 % des gesamten Stadtgebietes (140 km²) entspricht. Der überwiegende Teil der Gewerbe- und Industriegebiete ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2006 als Gewerbliche Baufläche (G) gekennzeichnet. Große Teile des AirportParks sind als Sondergebiet (SO) dargestellt. Die flächenmäßig größten Gewerbegebiete sind der Industriepark Greven/ Reckenfeld mit 242 ha im Norden, sowie der AirportPark mit einer derzeitigen Flächengröße von 69 ha und zukünftig 241 ha beim Endausbau. Danach folgen die Gewerbegebiete Mergenthalerstraße, Eggenkamp/ Hansaring Nord und Nien Esch mit einer Größe zwischen 31,6 und 50,5 ha und die restlichen Gewerbegebiete mit zwischen 1,3 und 11,2 ha (Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven 2021).

Verkauf von Gewerbeflächen

In den Jahren 2014 bis 2019 hat die Wirtschaftsförderung Greven insgesamt 24,3 ha Gewerbe- und Industrieflächen verkauft, was einem jährlichen Durchschnitt von 4 ha entspricht. Während es in den Jahren 2014, 2015 und 2018 jeweils zu nur drei Verkaufsfällen kam, konnte die Wirtschaftsförderung in den Jahren 2017 und 2019 jeweils fünf, in dem Jahr 2016 sechs Verkäufe tätigen. Die durchschnittliche Größe der Flächen lag bei rund 0,9 ha. Lediglich 5,5 % der vermarkteten Fläche wurde für Neuansiedlungen von außen verwendet. Demgegenüber entfielen 95 % der verkauften Fläche auf die endogene Entwicklung von Gewerbebetrieben in Greven. Im Vergleich zum vorherigen Untersuchungszeitraum (2001 bis 2013) ging die Zahl der jährlichen Kauffälle insgesamt zurück, worin sich eine verstärkte Nachfrage nach größeren Flächen über 5.000 m² widerspiegelt (Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven 2015 und -2021).

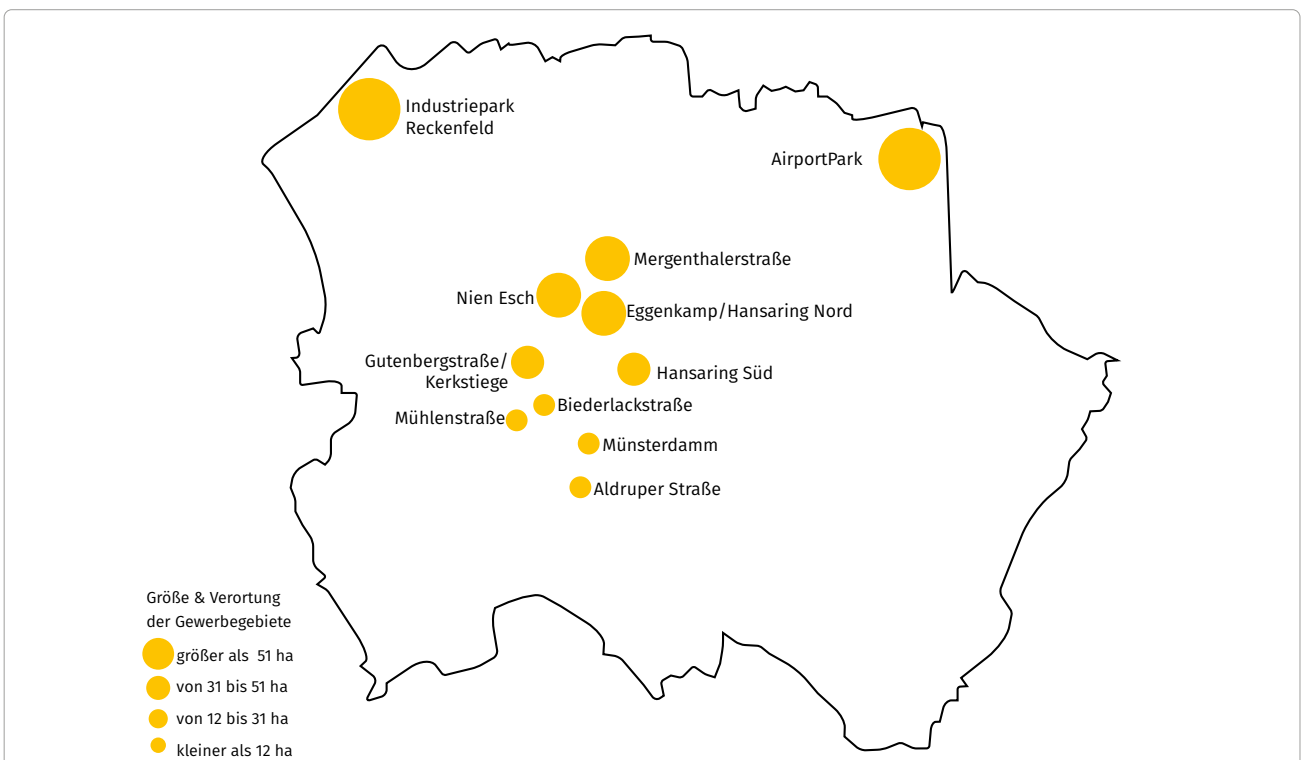


Abbildung 39: Verortung der Gewerbegebiete, Datenquelle eigene Abbildung auf Grundlage des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes Greven (2021)

5.3 Gewerbeflächenbedarf

Grundlage der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfes ist das sogenannte GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose), das wissenschaftlich anerkannt in vielen Kommunen zum Einsatz kommt. Das Ergebnis dieser Gewerbeflächen-Bedarfsprognose stellt einen Flächenbedarf dar, der auf der heutigen Zahl der Erwerbspersonen fußt. Mit dem GIFPRO-Modell werden unter Zuhilfenahme bestimmter Annahmen ausschließlich die künftig benötigten Flächen prognostiziert. GIFPRO geht von einer gleichbleibenden Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen auf heutigem Niveau aus.

Neben der Anzahl der Erwerbstätigen ist relevant, wie viele der Erwerbstätigen tatsächlich auch ihren Arbeitsplatz innerhalb eines Gewerbegebietes haben, was nicht für alle Berufe erforderlich ist. Daher wird im nächsten Schritt die Zahl der Erwerbstätigen in gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte „übersetzt“. Dabei wird davon ausgegangen, dass Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe vollständig in Gewerbe- und Industriegebieten untergebracht werden. Ar-

beitsplätze im Bereich Handel / Verkehr sind zu 40 %, solche im Bereich Dienstleistung / Verwaltung nur zu 10 % (da sie auch in anderen Gebietskategorien wie Misch-, Kern- oder Wohngebieten zu finden sind) dort untergebracht. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Beschäftigten in der Landwirtschaft nicht bedeutsam für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes sind. Mittels einer Flächenkennziffer je Beschäftigten (z. B. 300 m² pro Beschäftigten) wird der konkrete Flächenbedarf berechnet.

Als Grundlage für die Berechnung der Gewerbeflächenbedarfe in Greven wurde das Modell BezReg MS (Bezirksregierung Münster) sowie das GIFPRO-Modell (GeKo 2021) herangezogen. Mit diesen beiden Berechnungsmethoden wurde ein Gewerbeflächenbedarf in einer Spanne von 28,6 bis 94,6 ha errechnet. Die bestehenden Reserven von 34,4 ha wurden hierbei schon berücksichtigt. Die Reserven setzen sich aus Reserveflächen des Flächennutzungsplanes (noch nicht über Bebauungspläne abgedeckt), betriebsgebundene Reserven sowie Stadtumbaupläne zusammen.

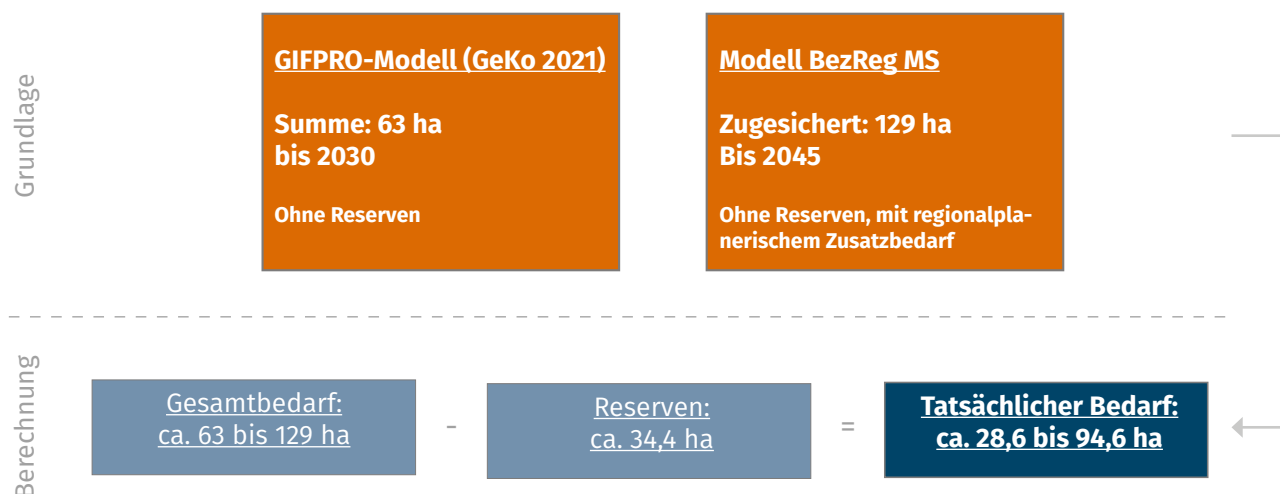


Abbildung 40: Berechnung der Bedarfe neuer Gewerbeflächen

5.4 Potenzialflächen Gewerbe

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Entwicklungen und Bedarfe wurde ein Flächenpool mit potenziellen Gewerbeflächen auf Grundlage von FNP-Reserven, Suchräumen sowie der Sichtung verschiedener vorliegender Konzepte erarbeitet. Die im Umfeld des Golfplatzes für Wohnen sowie für Gewerbe geprüften Flächen wurden aufgrund der ökologischen Rahmenbedingungen sowie der zum Siedlungsschwerpunkt entfernten Lage nicht weiter verfolgt. Ebenso wurden die ursprünglich diskutierten Flächen am Standort FMO aufgrund

der entzogenen kommunalen Hoheit nicht weiter betrachtet. In Abstimmung mit der Politik und der Verwaltung wurden im Erarbeitungsprozess des rSTEK Flächen ergänzt oder zurückgenommen bis als Ergebnis eine Gesamtübersicht als Grundlage für die Szenarien-Entwicklung vorlag. Die nachfolgende Karte zeigt die Gesamtübersicht der identifizierten Potenzialflächen mit der entsprechenden Flächenbewertung (siehe auch Steckbriefe im Anhang). Insgesamt umfasst der Flächenpool für Gewerbe 14 Flächen.

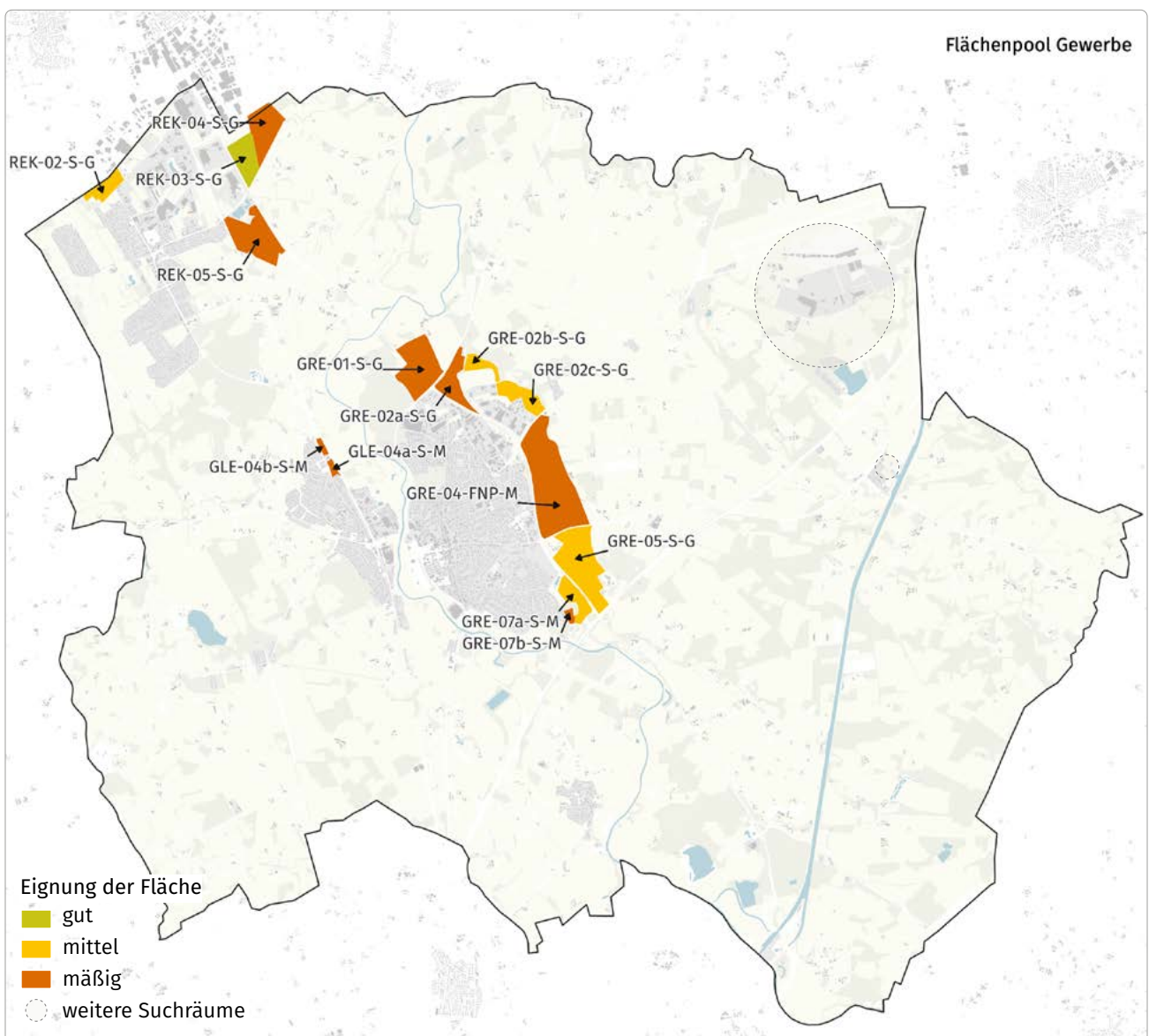


Abbildung 41: Flächenpool Gewerbe, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

5.5 Szenarien Gewerbe

Mit Blick auf die gewerblichen Bauflächen wird analog zu den Wohnbauflächen ein Gewerbeflächenbedarf von 28,6 ha - 94,6 ha hergeleitet. Neben den bereits als Reserven einbezogenen Flächen werden damit weitere Flächen benötigt, um

den Gesamtflächenbedarf zu erfüllen. Mit der Entwicklung der vier Szenarien werden verschiedene Verteilungsmöglichkeiten gewerblicher Bauflächen im Stadtgebiet aufgezeigt.

Szenario I – Gleichmäßige Verteilung

Mit dem Szenario I und einer gleichmäßigen Verteilung von Gewerbeflächen werden in der Summe 81,9 ha erreicht. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich mit 41,3 ha in der Kernstadt. Weitere

21,2 ha befinden sich beim AirportPark und die übrigen 19,4 ha in Reckenfeld. Es ist ein geringer Ansatz der Reserveflächen erforderlich, um den rechnerischen Gesamtbedarf zu decken.

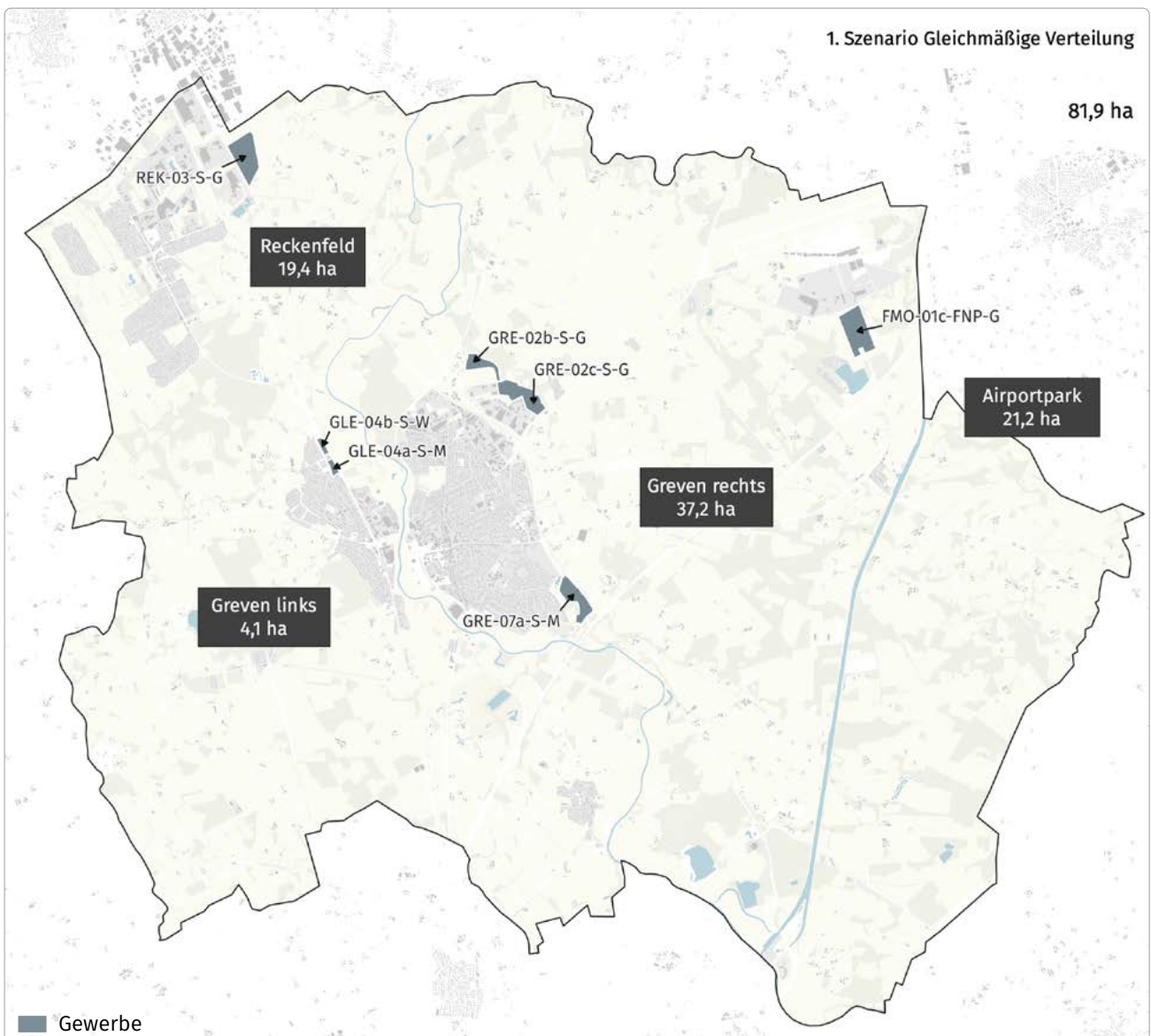


Abbildung 42: Szenario I - Gleichmäßige Verteilung, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Szenario II – Schwerpunkt Reckenfeld

Szenario III erreicht 71,3 ha neue Flächen und legt den räumlichen Schwerpunkt mit 55,7 ha in Reckenfeld fest. Zusätzlich wird in Greven rechts der Ems die 15,6 ha große Fläche

betrachtet. Mit diesem Szenario ist der geringste Ansatz an Reserveflächen erforderlich, um den rechnerischen Gesamtbedarf zu decken.

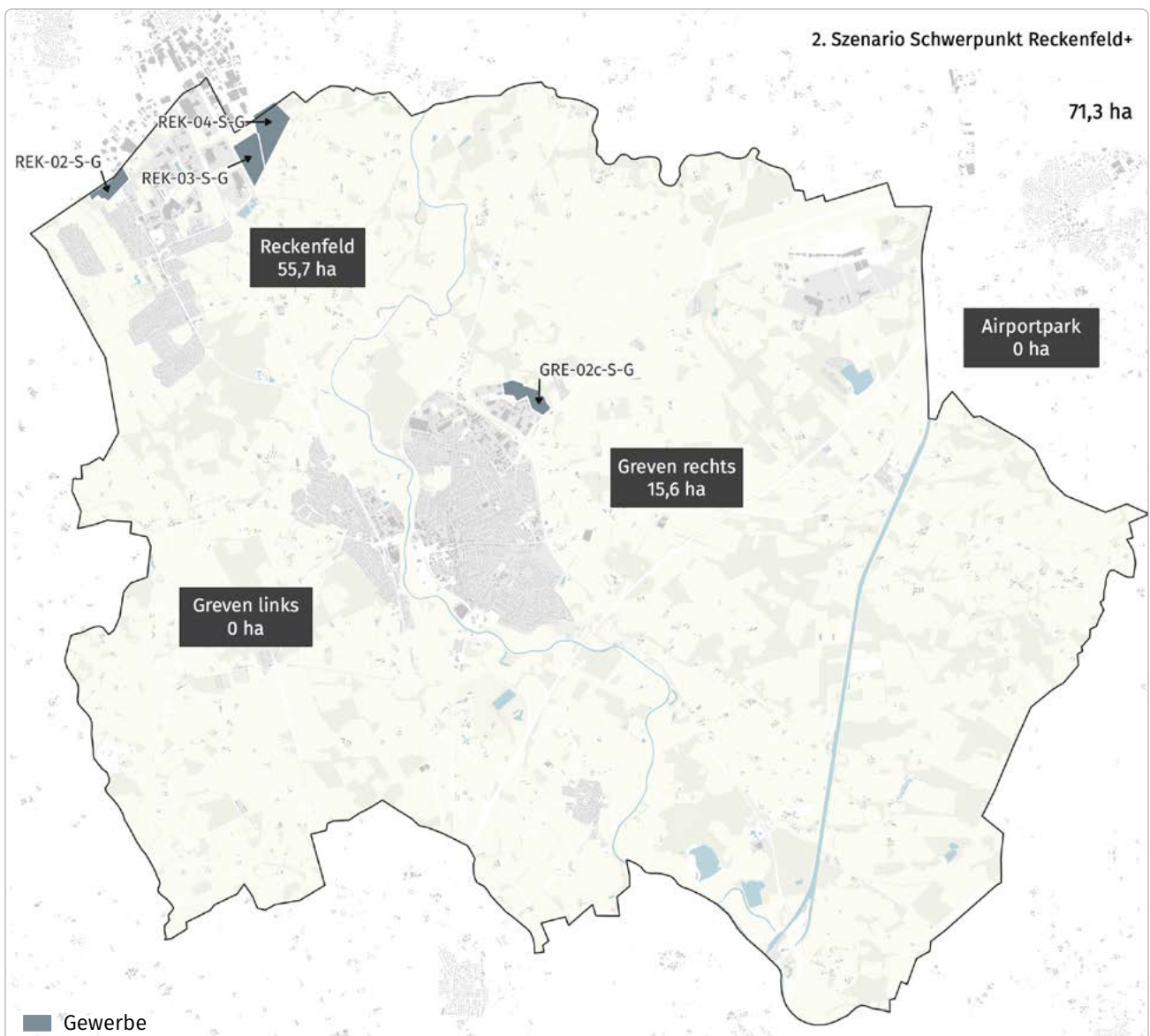


Abbildung 43: Szenario II - Schwerpunkt Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Szenario III – Kernstadt Ost / verteilt

Mit dem Szenario III wird in der Summe eine Fläche von 85 ha erreicht. Der räumliche Fokus liegt auf den Potenzialflächen östlich der Kernstadt sowie kleineren Flächen im Westen der Kernstadt und

in Reckenfeld. Es ist ein geringer Ansatz der Reserveflächen erforderlich, um den rechnerischen Gesamtbedarf zu decken.

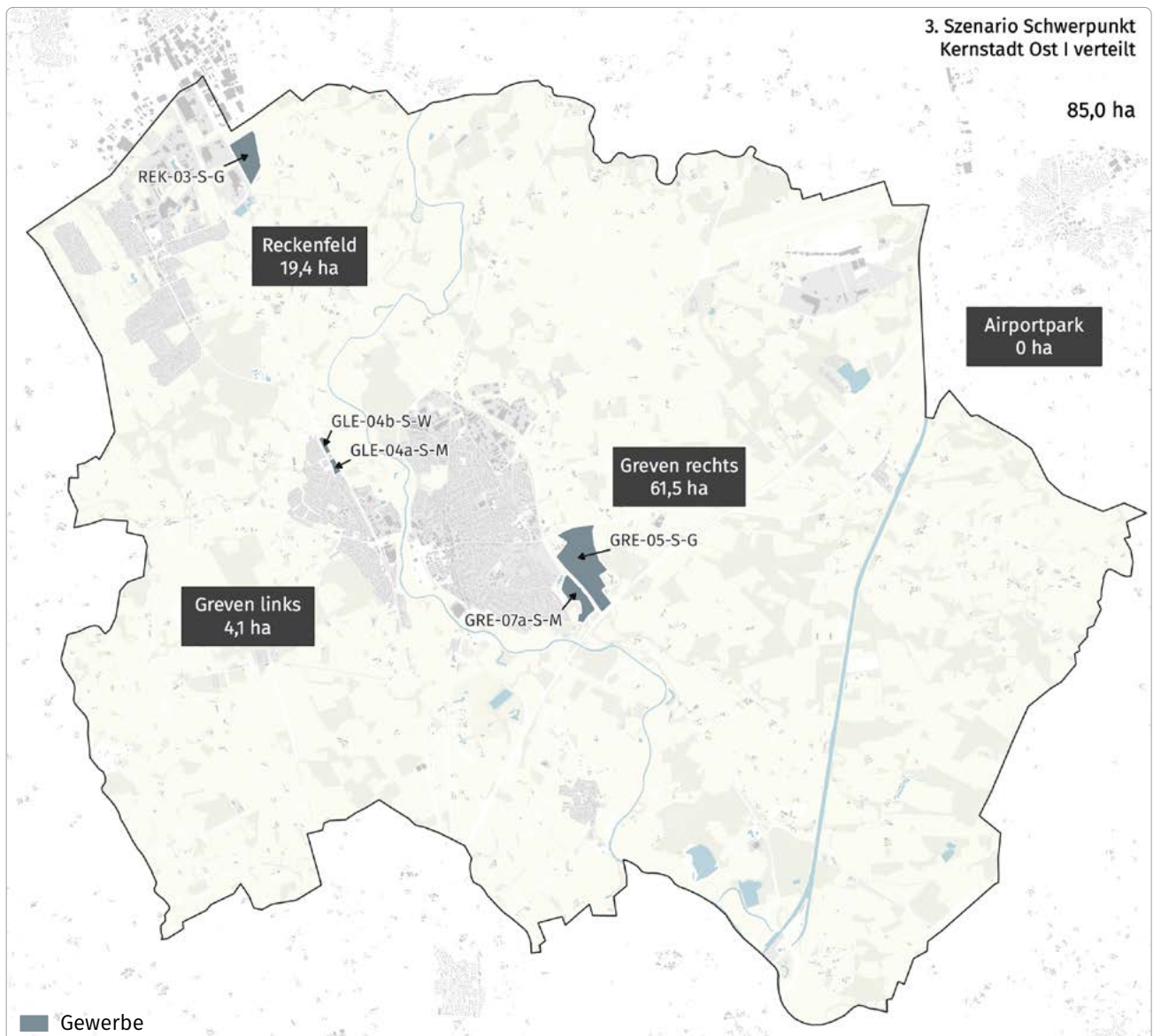


Abbildung 44: Szenario III - Kernstadt Ost / verteilt, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Szenario IV – Kernstadt Ost / Kroner Heide

Szenario IV mit dem Schwerpunkt Kernstadt Ost / Kroner Heide weist in der Summe 83,8 ha neue Flächen aus. Das Szenario betrachtet ausschließlich die Potenzialfläche östlich der Kernstadt. Mit diesem Ansatz wird das nördlich der Bundesstra-

ße liegende Gewerbegebiet im Süden fortgesetzt. Es ist ein geringer Ansatz der Reserveflächen erforderlich, um den rechnerischen Gesamtbedarf zu decken.

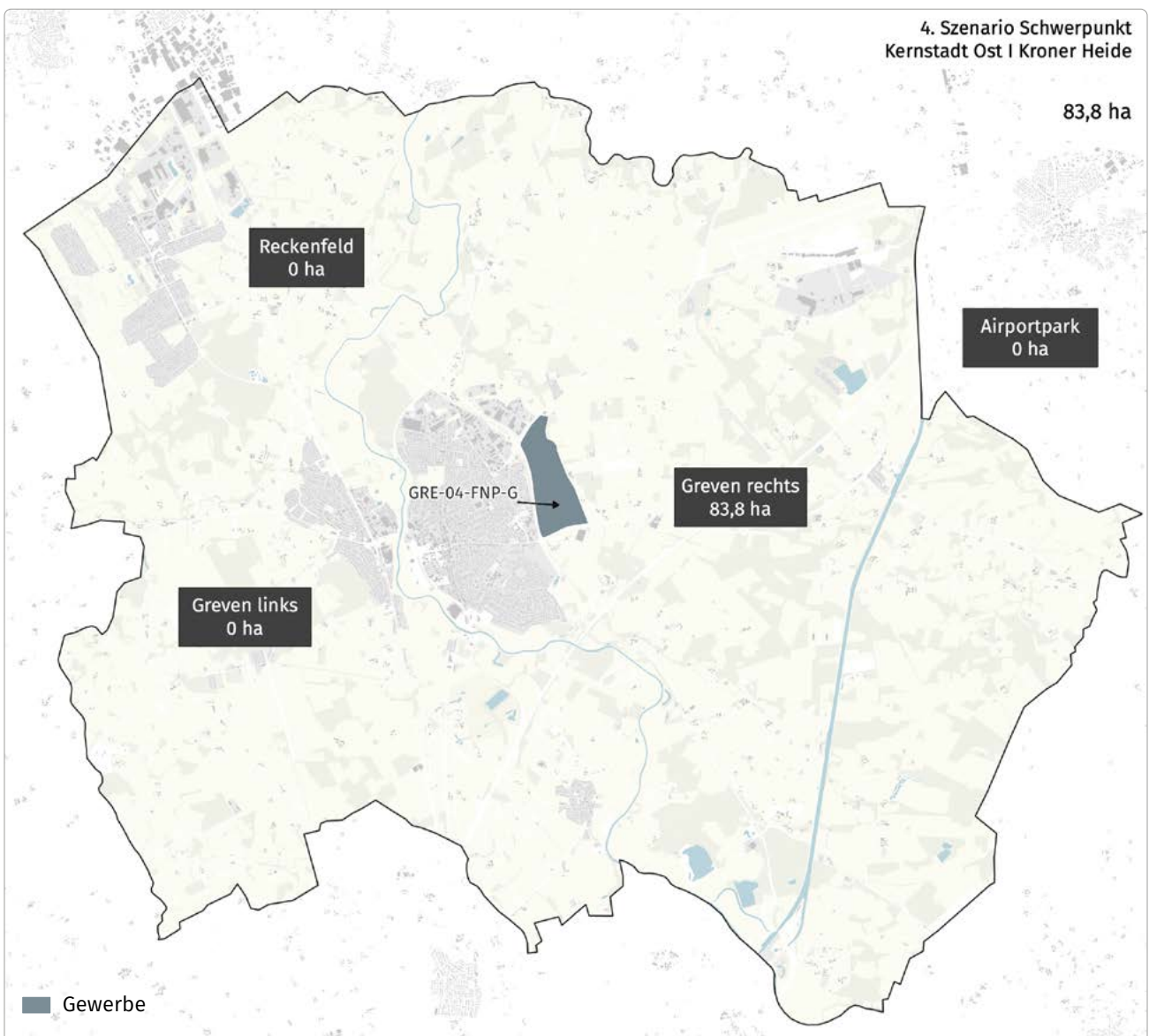


Abbildung 45: Szenario IV - Kernstadt Ost / Kroner Heide, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

5.6 Bewertung Szenarien

Für die Bewertung der Gewerbe-Szenarien wurden ähnlich wie bei den Wohn-Szenarien zwei Bewertungsansätze herangezogen. Der erste Bewertungsansatz ist inhaltlich sowie methodisch wie der Bewertungsansatz beim Wohnen aufgebaut, während der zweite Bewertungsansatz sich auf die nebenstehend aufgeführten Kriterien bezieht. Dabei gilt es zu beachten, dass auch hier nicht die

Addition der Indikatoren, sondern eine inhaltliche Abwägung erfolgte, in die die Ergebnisse aus der Abstimmung mit der Politik sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung einfließen. So wurde u. a. berücksichtigt, dass eine gleichmäßige Verteilung der Standorte tendenziell erwünscht ist während eine Schwerpunktentwicklung in Reckenfeld weniger priorisiert ist.

Bewertungsansatz 1	Szenario 1 Gleichmäßige Verteilung	Szenario 2 Schwerpunkt Reckenfeld	Szenario 3 Kernstadt Ost / verteilt	Szenario 4 Kernstadt Ost / Kroner Heide
Stärkung Kernstadt	0	0	+	+
Wachstumspotenzial	+	+	+	+
Auslastung vorhandener Infrastrukturen	0	0	0	+
Stadt der kurzen Wege	0	0	-	-
mögliche Überlastung Verkehrsnetz*	+	-	-	-
Inanspruchnahme zentraler Freiflächen	+	+	-	-
Erhalt vorhandener Strukturen** Rec.	0	-	0	+
Erhalt vorhandener Strukturen** GRE	0	+	0	-
Erhalt vorhandener Strukturen** GLE	0	+	+	+
Erhalt vorhandener Strukturen** Gim.	0	+	+	+

*= ohne Anpassungsmaßnahmen

** = möglichst geringe Überformung

Tabelle 6: Bewertungsansatz 1 der Gewerbeszenarien

Bewertungsansatz 2	Szenario 1 Gleichmäßige Verteilung	Szenario 2 Schwerpunkt Reckenfeld	Szenario 3 Kernstadt Ost / verteilt	Szenario 4 Kernstadt Ost / Kroner Heide
Entfernung zu Haltepunkten SPNV	- (3.571 m)	0 (1.658 m)	- (2.300 m)	- (2.642 m)
Entfernung zu Autobahnanschlüssen	+	0	+	+
	(3.470 m)	(7.357 m)	(2.603 m)	(2.016 m)
Entfernung zu Wohnbebauung*	+	+	0	-
* Referenz Siedlungskörper nach FNP	(722 m)	(606 m)	(175 m)	(35 m)
Entfernung zu Haltepunkten Bus	0	-	0	-
	(500 m)	(809 m)	(574 m)	(741 m)
Beeinträchtigung der Umweltbelange (Größe von Flächen mit erheblichen Umweltauswirkungen)	kein/mögl. Konflikt	kein/mögl. Konflikt	kein/mögl. Konflikt	mögl. Konflikt

Tabelle 7: Bewertungsansatz 2 der Gewerbeszenarien

5.7 Konsensscenario Gewerbe

Anhand der Tendenzen aus den Bewertungsansätzen sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten wurde ein Konsensscenario Gewerbe entwickelt, in das die Prioritäten und bevorzugten Entwicklungstendenzen der drei Szenarien einfließen. Das Konsensscenario setzt sich überwiegend aus den Szenarien 1 und 3 zusammen und stellt potenziell bis zu 104,5 ha Fläche zur Verfügung. Die vier

Entwicklungsstandorte verteilen sich auf Greven rechts der Ems und Reckenfeld, die in Abhängigkeit vom gewünschten Profil und der Flächenverfügbarkeit bedarfsgerecht entwickelt werden können. Die Potenzialfläche am FMO wird aufgrund überregionaler Interessen und der Zuständigkeit der AirportPark FMO GmbH nicht in die Berechnung der kommunalen Bedarfe mit einbezogen, aber nachrichtlich aufgenommen.

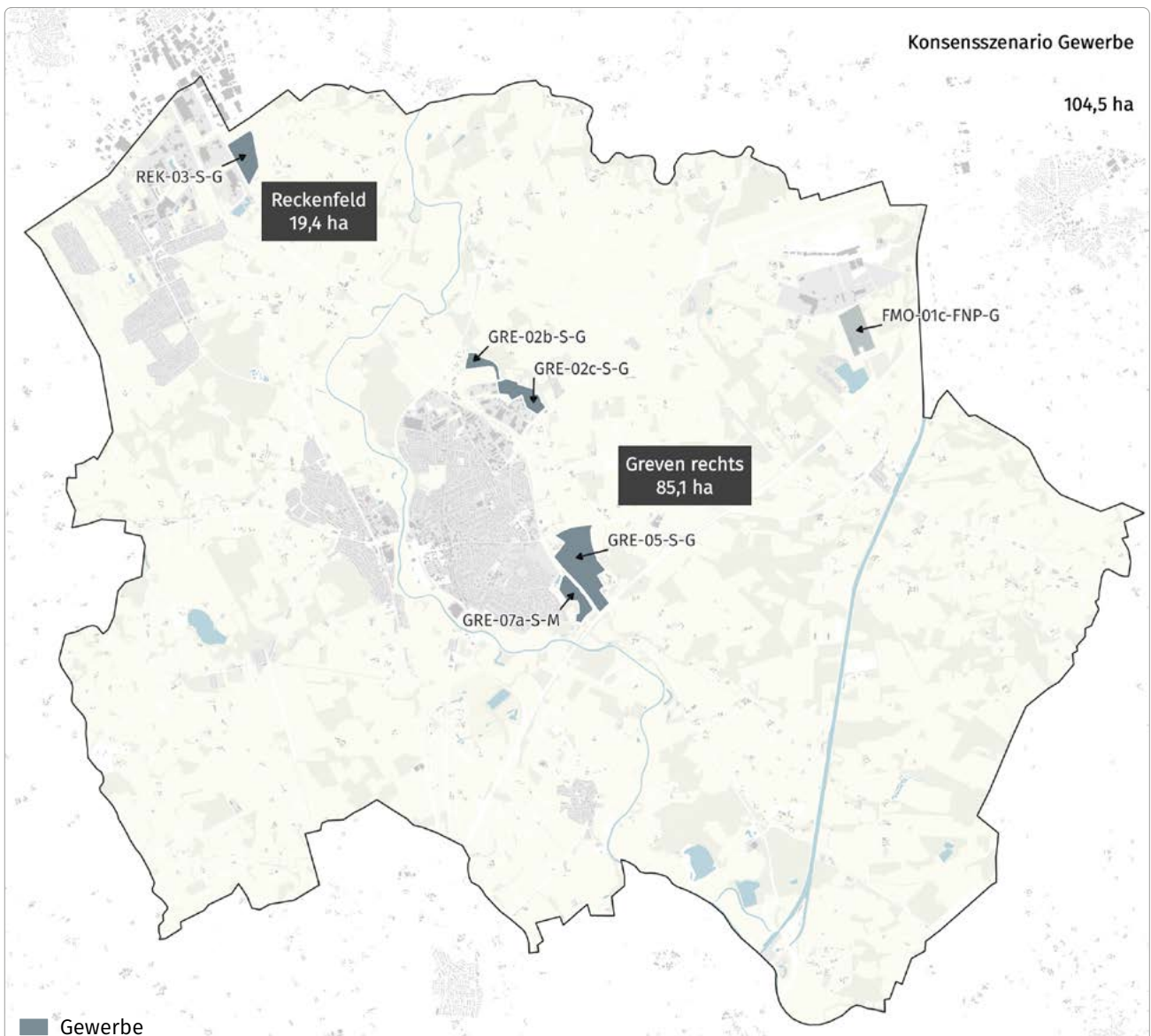


Abbildung 46: Konsensscenario Gewerbe, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

6. ORTSTEILBEZOGENE ANALYSE

Neben den Außenentwicklungspotenzialen wurden für die Erstellung des rSTEK auch die Innenentwicklungspotenziale der vier Grevenener Ortsteile untersucht. Mit diesen Untersuchungen wurde aufgezeigt, welche Flächenpotenziale – zunächst ungeachtet der tatsächlichen Aktivierungsfähigkeit – im Binnenbereich vorliegen. Die jeweiligen Ortsteilentwicklungskonzepte im Kapitel 7.3 führen abschließend die gesamt-

städtischen Konsensszenarien Wohnen und Gewerbe auf Ortsteilebene zusammen und berücksichtigen dabei die Ergebnisse der vertiefenden Betrachtung der Innenentwicklung aus der Ortsteilbezogenen Analyse. Die untersuchten Versorgungsstrukturen (soziale Infrastruktur, Nahversorgung) sowie die Rahmenbedingungen der Mobilität sind im Rahmen der Flächensteckbriefe untersucht worden.

6.1 Greven rechts der Ems

BEVÖLKERUNG	› 19.697 (Stand 2021)
WOHNEN	› Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern
GEWERBE	› vier unterschiedlich dimensionierte Gewerbegebiete im Norden und Westen
SOZIALE INFRASTRUKTUR	› Grundschulen › Weiterführende Schulen (Gymnasium, Gesamtschule, Förderschule) › Volkshochschule › Kindertagesstätten › Kulturzentren › Pflegeheime (Altenheime) › Grevenener Rathaus
NAHVERSORGUNG	› Zentraler Versorgungsbereich › Lebensmittelmärkte › Gastronomie, Banken, sonst. Dienstleistungen › Wochenmarkt
SPORT UND FREIZEIT	› Hallen- und Freibad Greven › Sportanlage Emsaue
MOBILITÄT	› Busanbindungen



Abbildung 47: Luftbild Greven rechts der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von Digitale Orthophotos (DOP) 2020

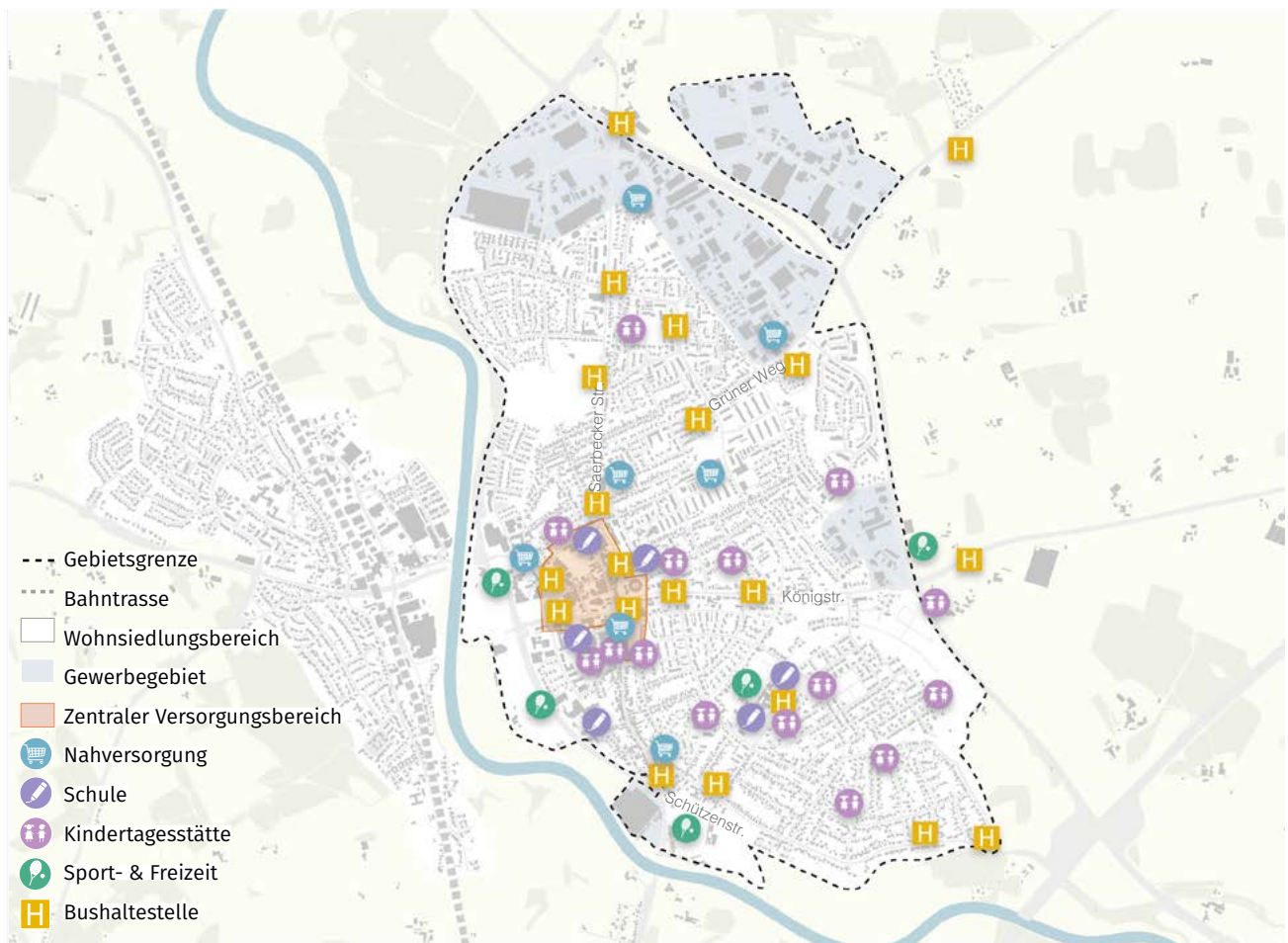


Abbildung 48: Versorgung Greven rechts der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Siedlungsgeschichte und -struktur

In der Kernstadt Grevens lebt der größte Teil der Grevenener Bevölkerung. Die Kernstadt lässt sich nochmals in Greven links der Ems und Greven rechts der Ems unterteilen, deren Siedlungsflächen durch die Ems und den Emsauen getrennt sind.

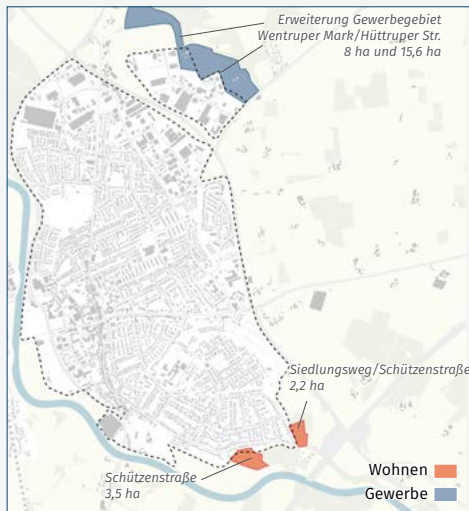
Aufgrund der langjährigen gemeinsamen Entwicklung von Greven links der Ems und Greven rechts der Ems, gibt es in der Siedlungsgeschichte beider Ortsteile weitestgehend Überschneidungen (siehe Ortsteilprofil Greven links der Ems). Dennoch gilt es hervorzuheben, dass Greven rechts der Ems sowohl von der Siedlungsfläche als auch von der

Einwohnerzahl der größte Ortsteil Grevens ist. In Greven rechts der Ems lebt mehr als die Hälfte der Grevenener Bevölkerung. Mit dem Neubaugebiet Wöste wurde das weitere Wachstum stimuliert. Inzwischen sind nur noch wenige unbebaute Grundstücke vorhanden.

Neben dem Rathaus sind in Greven rechts der Ems Einzelhandelsstrukturen und Dienstleistungsangebote vorzufinden, die für das gesamte Stadtgebiet von Bedeutung sind. Darüber hinaus bildet Greven rechts der Ems den wesentlichen Schul- und Bildungsstandort der Stadt aus.

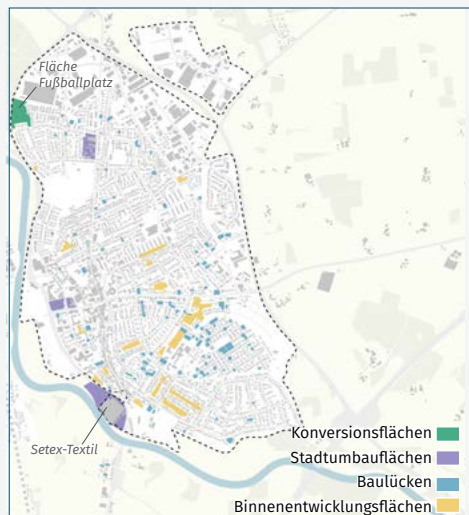
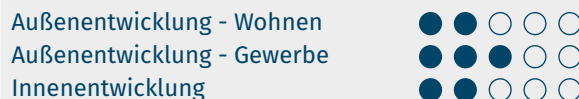
Im Rahmen der ortsteilbezogenen Analyse wurden drei verschiedene Varianten (siehe Abbildung 49), beruhend auf den gesamtstädtischen Szenarien, zur Siedlungsentwicklung von Greven rechts der Ems untersucht und im Rahmen der Orts- teilwerkstätten im Frühjahr 2022 diskutiert.

Anhand der bereits zuvor erläuterten Bewertungsschemata (siehe Tabelle 8) wurden die verschiedenen Varianten bewertet und dienten als Diskussionsgrundlage zur Erar- beitung des Ortsteilentwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 6. Ortsteilbezogene Analyse).



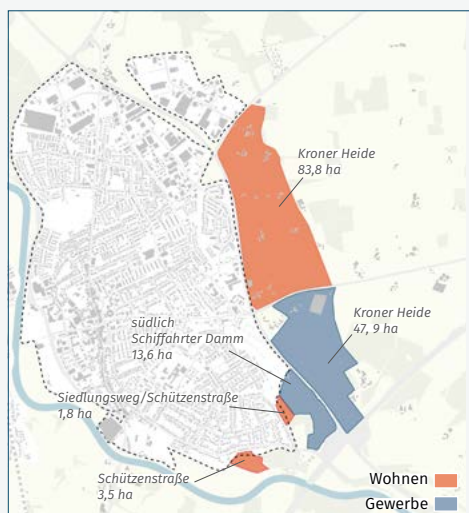
Variante 1 - Behutsame Entwicklung
(Wohnen 5,7 ha + Gewerbe 23,6 ha)

In Variante 1 werden mit einer behutsamen Entwicklung unterschiedliche Wohn- und Gewerbeflächen im Außenbereich vorgeschlagen. Zudem kann eine leichte Innenentwicklung durch ungenutzte Reserven im Siedlungskörper erfolgen.



Variante 2 - Innenentwicklung
(34,8 ha bei 100 %)

Die Variante 2 verschreibt sich insgesamt der Innenentwicklung. Es wird keine Außenentwicklung in Greven rechts der Ems angestoßen, sondern der Fokus auf die Innenentwicklungspotenziale gelegt.



Variante 3 - Schwerpunkt Greven rechts der Ems
(Wohnen 89,1 ha + Gewerbe 61,5 ha)

In der dritten Variante wird mit der Entwicklung der Kroner Heide der Fokus gleichermaßen auf die Wohnbau- sowie Gewerbeflächen gesetzt. Vorrangig wird in dieser Variante entsprechend die Außenentwicklung betrachtet, während die Innenentwicklungspotenziale lediglich ergänzend herangezogen werden.

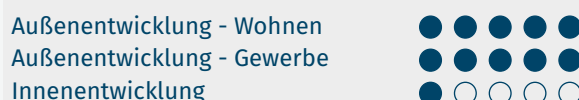


Abbildung 49: Varianten Greven rechts der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Bewertung Ortsteilentwicklung Greven rechts der Ems

	Variante 1 (Behutsame Entwicklung)	Variante 2 (Innenentwicklung)	Variante 3 (Schwerpunkt Reckenfeld)
Ortsstruktur	+	+	-
Verkehr	0	+	-
Bedeutung Ortsteil im Gesamtstadtgefüge	0	-	+
Anpassungsbedarf Infrastruktur	0	+	-
Umweltbelange	0	+	-

Tabelle 8: Bewertung der Varianten zur Ortsteilentwicklung Greven rechts der Ems

Innenentwicklung Greven rechts der Ems

Der Schwerpunkt der identifizierten Flächen liegt in Greven rechts der Ems mit 11,1 ha bei den Binnenentwicklungsflächen und mit 10,2 ha bei den Baulücken. Zudem spielen auch die Stadtumbauflächen mit 10,7 ha eine wesentliche Rolle für die Innenentwicklung. Konversionsflächen wurden mit 2,8 ha identifiziert. Die in Greven rechts der Ems identifizierten Flächen werden in der Abbildung 51 dargestellt.

Konversionsflächen

Als Konversionsfläche liegt in Greven rechts der Ems die 2,8 ha große Fläche eines ehemaligen Fußballplatzes am nördlichen Siedlungsrand vor.

Stadtumbauflächen

In Greven rechts der Ems wurden sieben Stadtumbauflächen identifiziert, die in der Summe 10,7 ha ergeben. Die nördliche Fläche entlang der Saerbecker Straße nimmt davon 2 ha ein und unterteilt sich nochmals in drei Teilflächen: Die Teilfläche der Technischen Betriebe Greven (TGB) ist leergezogen, da die Betriebe bereits einen anderen Standort bezogen haben. Die anderen beiden Teilflächen umfassen die Flächen eines Autohauses und eines Betriebshofes.

Zwei weitere Flächen befinden sich mit 0,5 ha und 1,4 ha in der Ortsmitte beim Rathaus. Die übrige Fläche (6,6 ha) befindet sich im Süden und unterteilt sich in zwei Teilflächen, von denen die eine bisher gewerblich durch Setex-Textil-GmbH genutzt wird und die andere als Ergänzungsstandort durch eine FNP-Änderung gesichert ist.

Baulücken

Im Unterschied zu den anderen Ortsteilen, ist für Greven rechts der Ems bereits eine verhältnismäßig dichte Bebauung festzustellen. Baulücken sind im Ortsbild von Greven rechts der Ems wahrnehmbar und in ihrer Menge und Dimension auffällig. Daher machen die Baulücken einen relevanten Anteil der künftigen Innenentwicklung Greven rechts der Ems aus. Die Flächen verteilen sich weitestgehend im Ortsbild. Darüber hinaus ist eine Konzentration von Baulücken im Neubaugebiet Wöste festzuhalten (Stand der Erfassung). Bei den weiteren Flächen, etwa am Hutmacherweg, ist anzunehmen, dass es sich hier um private Bevorratung handelt.

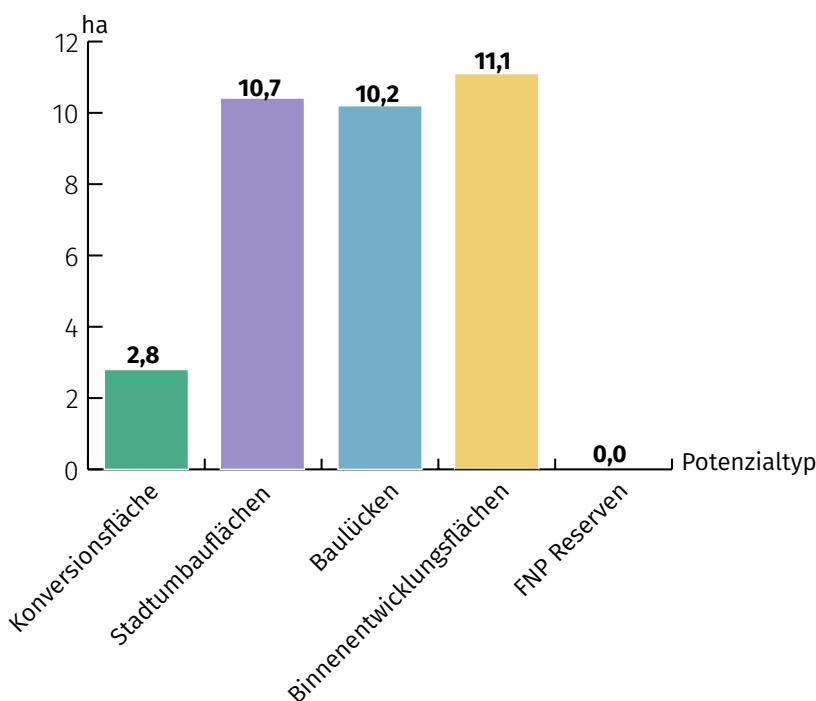


Abbildung 50: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven rechts der Ems

Binnenentwicklungsflächen

Insbesondere im Süden von Greven rechts der Ems unterhalb vom Fiskediek befinden sich mehrere Grundstücke im Blockinnenbereich. Deren tiefer und schmaler Grundstückszuschnitt könnte jedoch eine Entwicklung erschweren.

Eine weitere Binnenentwicklungsfläche mit 2 ha Größe liegt östlich der Grabenstraße vor. Hier führen bereits mehrere Stichstraßen auf die binnenliegende Fläche zu, womit eine Bebauung vorstellbar und wünschenswert ist. Die Grundstücke sind mit vergleichsweise hohen Bodenrichtwerten gekennzeichnet.

Darüber hinaus liegen verteilt im gesamten Ortsteil weitere Flächen mit durchaus realistischen Umsetzungsmöglichkeiten vor.

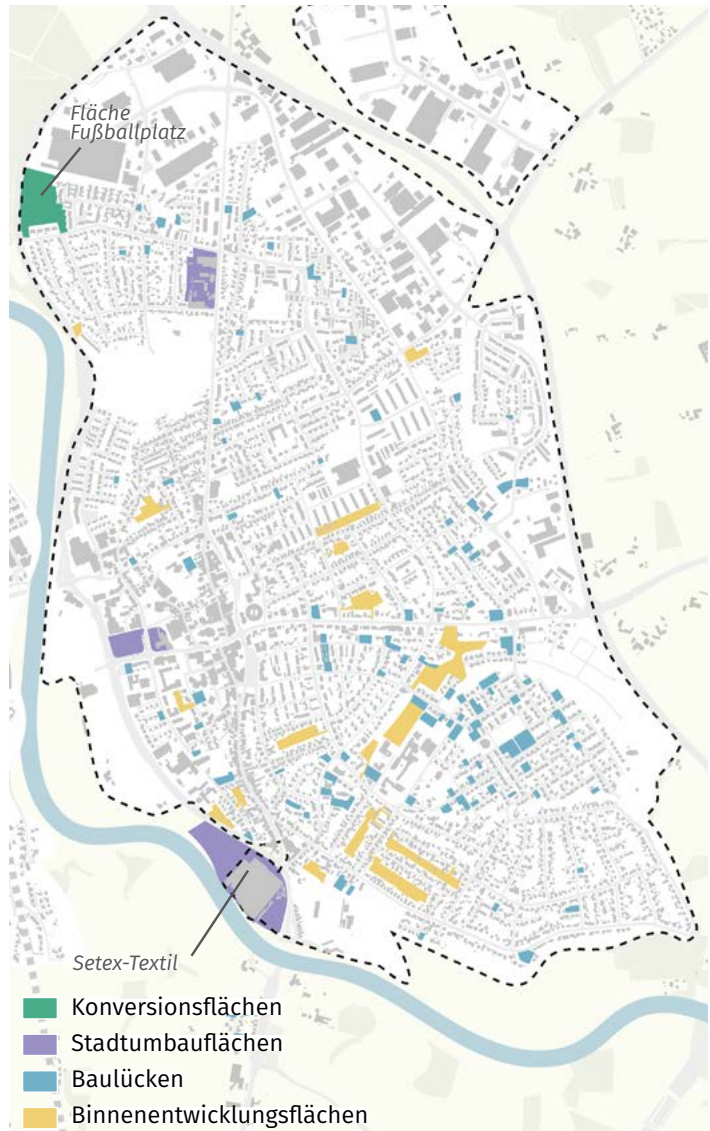


Abbildung 51: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven rechts der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

	Anzahl Flächen	Größe in ha	Ansatz in %	Summe in ha
Konversionsflächen	1	2,8	50	1,4
Stadtumbauflächen	7	10,7	100	10,7
Baulücken	159	10,2	50	5,1
Binnenentwicklungsflächen	21	11,1	20	2,22
Gesamtsumme	188	34,8		19,42

Tabelle 9: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven rechts der Ems

6.2 Greven links der Ems

BEVÖLKERUNG	› 5.970 (Stand 2021)
WOHNEN	› Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern
GEWERBE	› Gewerbegebiete im Westen entlang der Bahngleise
SOZIALE INFRASTRUKTUR	› Kindertagesstätten › Familienzentrum › Grundschule › Realschule
NAHVERSORGUNG	› Lebensmittelmarkt › Gastronomie, Banken, sonst. Dienstleistungen
SPORT UND FREIZEIT	› Ems-Sport-Arena › Mühlenbachsporthalle
MOBILITÄT	› Busanbindungen › Bahnhof Greven



Abbildung 52: Luftbild Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von Digitale Orthophotos (DOP) 2020

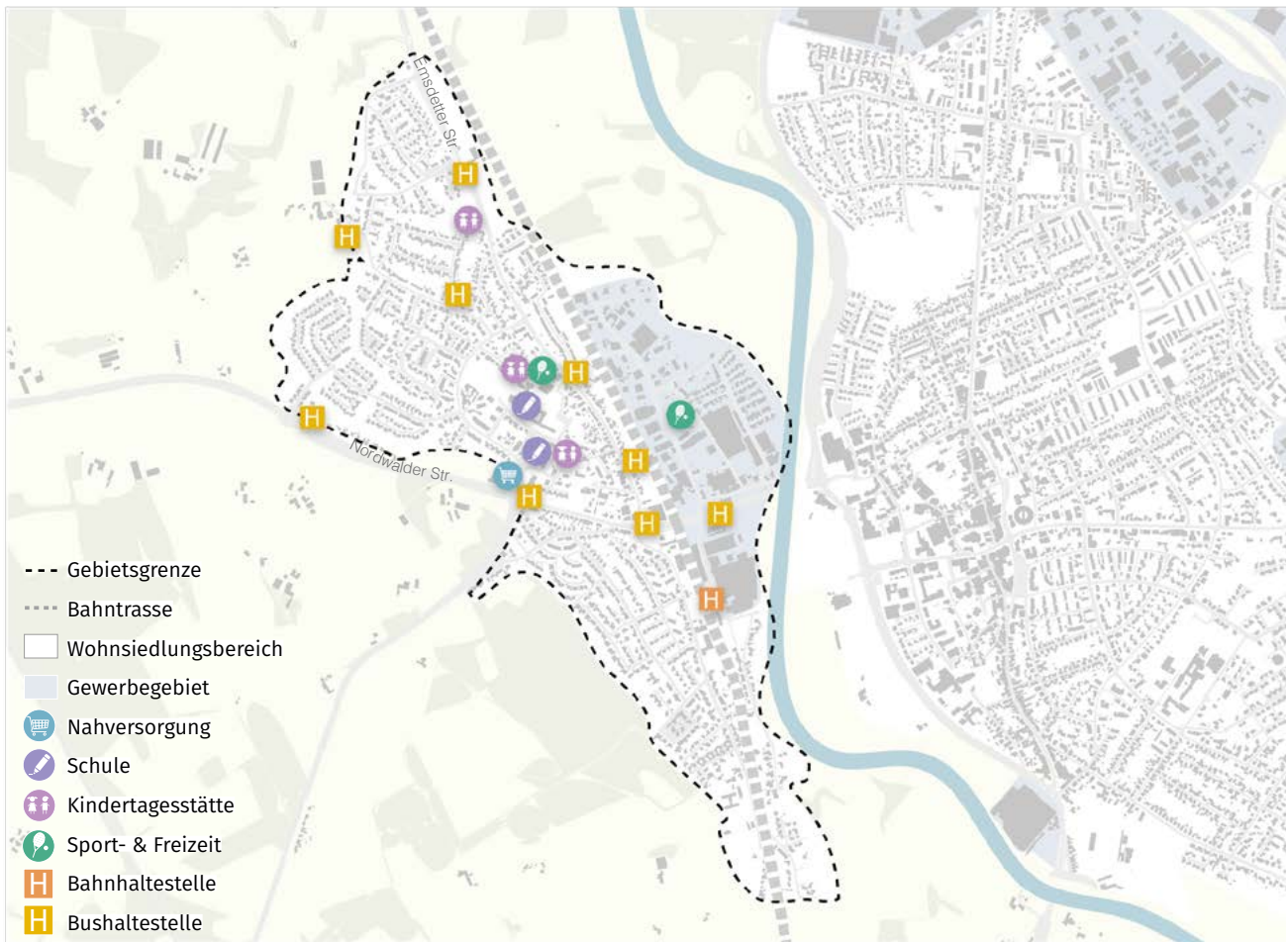


Abbildung 53: Versorgung Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Siedlungsgeschichte und -struktur

In der Kernstadt Grevens lebt der größte Teil der Grevenener Bevölkerung. Die Kernstadt lässt sich nochmals in Greven links der Ems und Greven rechts der Ems unterteilen, deren Siedlungsflächen durch die Ems und den Emsauen getrennt sind.

Historisch ist die Entwicklung der Kernstadt Grevens und damit der Teile Greven rechts der Ems und Greven links der Ems gleichermaßen durch verschiedene Ereignisse geprägt. Insbesondere mit der Eröffnung der Eisenbahnstrecke Münster-Greven-Rheine und der Gründung der Grevenener Baumwollspinnerei um 1855 veränderte sich die Struktur des Dorfes und es wurden Vorausset-

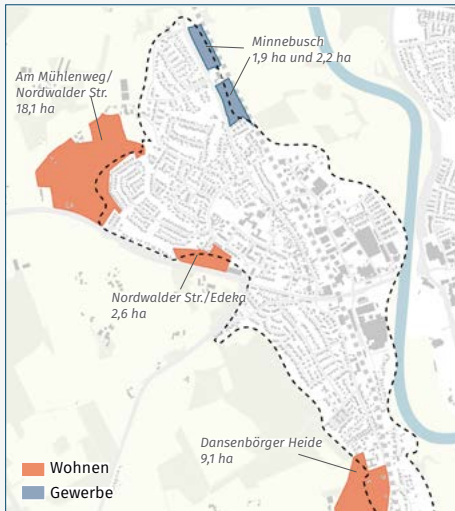
zungen für das weitere Wachstum im Zuge der Industrialisierung geschaffen.

Die Bahntrasse durchläuft den Ortsteil von Norden nach Süden und bietet mit dem Bahnhof Greven einen von zwei Haltepunkten auf dem Grevenener Stadtgebiet an. Östlich der Bahntrasse schließt sich das Gewerbegebiet des Ortsteils an.

Nachdem die Gemeinde Greven im Jahr 1952 Stadtrecht erhielt, wurde zwei Jahre später das Stadtgebiet durch die bis dahin eigenständigen Gemeinden Greven links der Ems und Greven rechts der Ems erweitert (Stadt Greven).

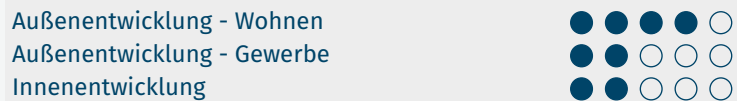
Im Rahmen der ortsteilbezogenen Analyse wurden drei verschiedene Varianten (siehe Abbildung 54), beruhend auf den gesamtstädtischen Szenarien, zur Siedlungsentwicklung von Greven links der Ems untersucht und im Rahmen der Ortsteilwerkstätten im Frühjahr 2022 dis-

kutiert. Anhand der bereits zuvor erläuterten Bewertungsschemata (siehe Tabelle 10) wurden die verschiedenen Varianten bewertet und dienten als Diskussionsgrundlage zur Erarbeitung des Ortsteilentwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 6. Ortsteilbezogene Analyse).



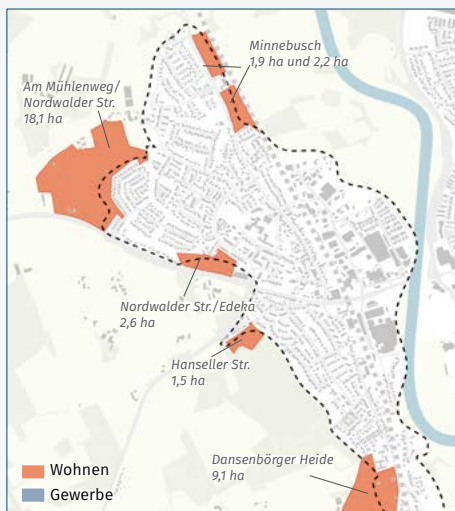
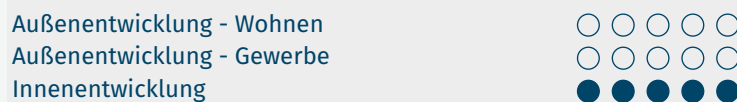
Variante 1 - Behutsame Entwicklung
(Wohnen 29,8 ha + Gewerbe 4,1 ha)

In Variante 1 werden unterschiedliche Wohn- und Gewerbeflächen im Außenbereich von Greven links der Ems vorgeschlagen. Zudem kann hier eine leichte Innenentwicklung durch ungenutzte Reserven im Siedlungskörper erfolgen.



Variante 2 - Innenentwicklung
(max. 10,1 ha bei 100 %)

Die Variante 2 verschreibt sich insgesamt der Innenentwicklung. Es wird keine Außenentwicklung in Greven links der Ems angestoßen, sondern der Fokus auf die Innenentwicklungspotenziale gelegt.



Variante 3 - Schwerpunkt Greven
(Wohnen 35,4 ha)

In der dritten Variante wird in Greven links der Ems ein Schwerpunkt für Wohnbauflächen vorgeschlagen. Dieser bildet sich überwiegend durch Außenentwicklung sowie ergänzend der Nutzung der Innenentwicklungspotenziale aus.

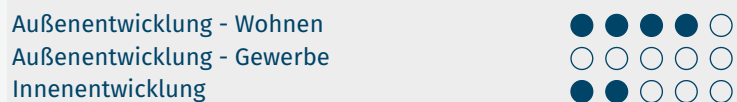


Abbildung 54: Varianten Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Bewertung Ortsteilentwicklung Greven links der Ems

	Variante 1 (Behutsame Entwicklung)	Variante 2 (Innenentwicklung)	Variante 3 (Schwerpunkt Reckenfeld)
Ortsstruktur	-	+	-
Verkehr	-	+	-
Bedeutung Ortsteil im Gesamtstadtgefüge	+	0	+
Anpassungsbedarf Infrastruktur	0	+	-
Umweltbelange	-	+	-

Tabelle 10: Bewertung der Varianten zur Ortsteilentwicklung Greven links der Ems

Innenentwicklung Greven links der Ems

Der Schwerpunkt der identifizierten Flächen liegt in Greven links der Ems mit 4,0 ha bei den Stadtumbauflächen. Als Binnenentwicklungsflächen wurden 2,7 ha, Baulücken wurden 2,3 ha und als FNP Reserven 1,1 ha identifiziert. Die in Greven links der Ems identifizierten Flächen werden in der Abbildung 56 dargestellt.

FNP Reserven

Zwei der drei FNP-Reserve-Flächen in Greven links der Ems befinden sich am südlichen Ortsrand, eine weitere im Norden. Für alle Flächen erscheint die Umsetzung schwierig: Die Flächen im Süden grenzen an ein FFH-Gebiet an, die Fläche im Norden an einen landwirtschaftlichen Betrieb. Zudem könnten bei Letzterer Komplikationen mit dem Hochwasserschutz (HQ100-Ereignis) auftreten.

Baulücken

Insgesamt ist in Greven links der Ems eine lockerere Bebauung als in Greven rechts der Ems vorzufinden. Baulücken sind in Greven links der Ems vereinzelt vorhanden und verteilen sich mit 2,3 ha über die gesamte Fläche des Ortsteils. Ein größeres Potenzial liegt in Greven links der Ems

bei Aufstockungen oder der baulichen Ergänzung im Bestand vor.

Binnenentwicklungsflächen

Für die Entwicklung der Binnenentwicklungsflächen in Greven links der Ems ist eine dichte und urbane Bebauung entlang der Bahngleise vorstellbar. Für die identifizierten Binnenentwicklungsflächen mit insgesamt 2,7 ha ist aufgrund ihres Charakters eine Umsetzung wahrscheinlich.

Stadtumbauflächen

Die Stadtumbauflächen in Greven links der Ems befinden sich überwiegend in der gewerblichen Umgebung entlang der Bahngleise sowie am östlichen Ortsteileingang entlang der Nordwalder Straße. Die städtebauliche Neuordnung des Standortes ist bereits eingeleitet und es entstehen hochwertige gewerbliche Nutzungen mit einem künftigen Dienstleistungsschwerpunkt auch in mehrgeschossiger Bebauung. Die identifizierten Potenzialflächen können als weiterer Impuls für die Entwicklung hin zu einem nutzungsdurchmischten Standort in Bahnhofsnähe dienen.

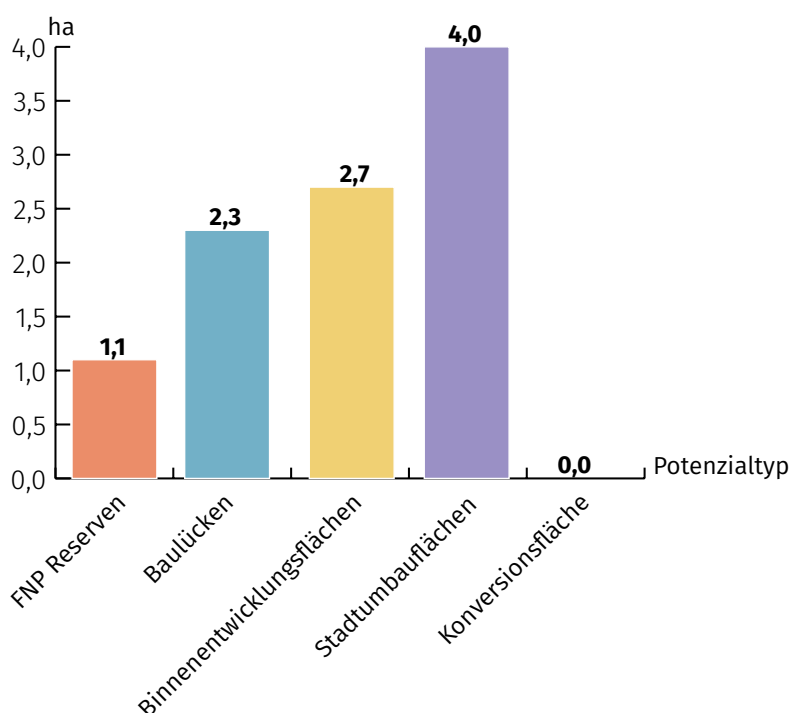


Abbildung 55: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven links der Ems

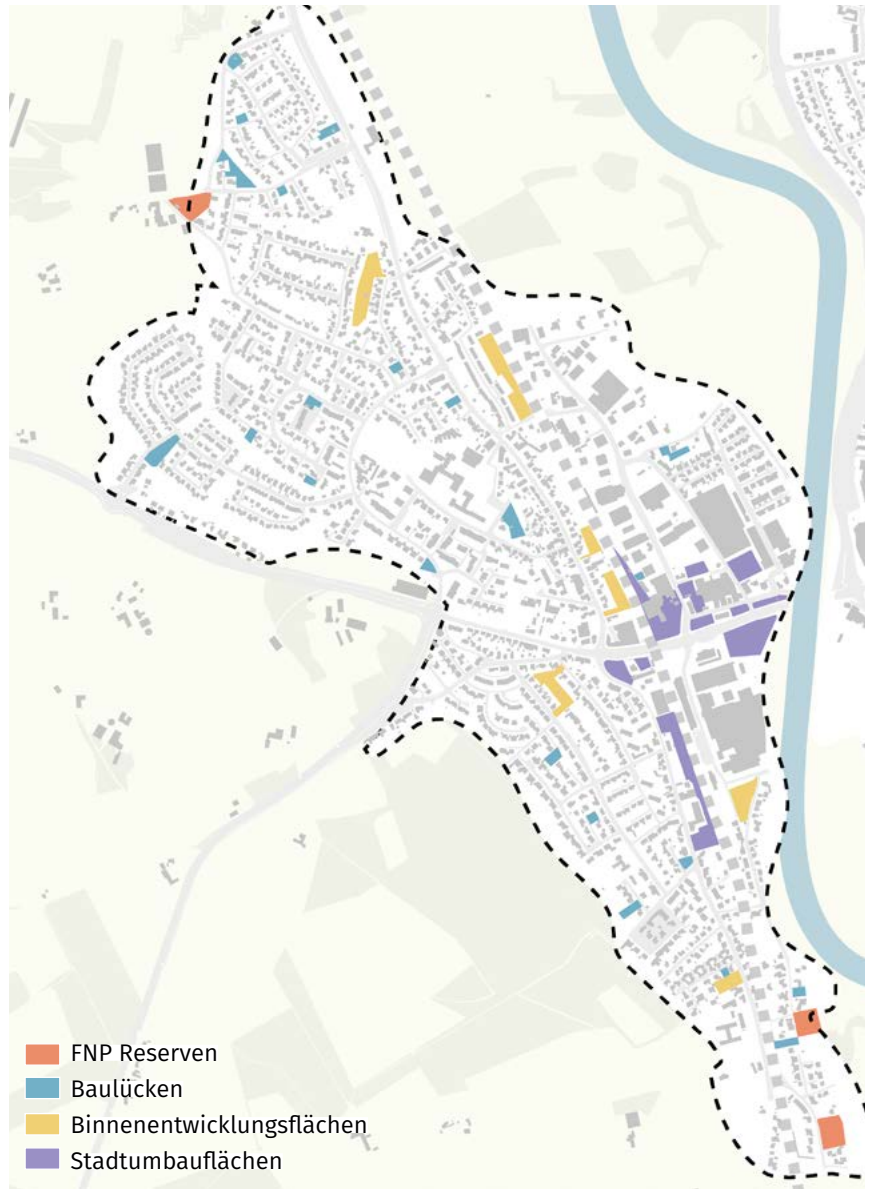


Abbildung 56: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

	Anzahl Flächen	Größe in ha	Ansatz in %	Summe in ha
FNP Reserven	3	1,1	70	0,77
Baulücken	25	2,3	50	1,15
Binnenentwicklungsflächen	7	2,7	20	0,54
Stadtumbauflächen	12	4	100	4
Gesamtsumme	47	10,1		6,46

Tabelle 11: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven links der Ems

6.3 Reckenfeld

BEVÖLKERUNG	› 8.489 Personen (Stand 2021)
WOHNEN	› Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern
GEWERBE	› Großes Gewerbegebiet im Norden
SOZIALE INFRASTRUKTUR	› Grundschule › Pflegeheime (Altenheime) › Kindertagesstätten
NAHVERSORGUNG	› Lebensmittelmärkte › Wochenmarkt › Gastronomie, Banken, sonst. Dienstleistungen
SPORT UND FREIZEIT	› Sporthallen › Sportplatz › Münsterländische Freilichtbühne
MOBILITÄT	› Bahnhof Reckenfeld › Busanbindungen



Abbildung 57: Luftbild Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von Digitale Orthophotos (DOP) 2020 (Lizenz 2.0 dl-zero-de/2.0)

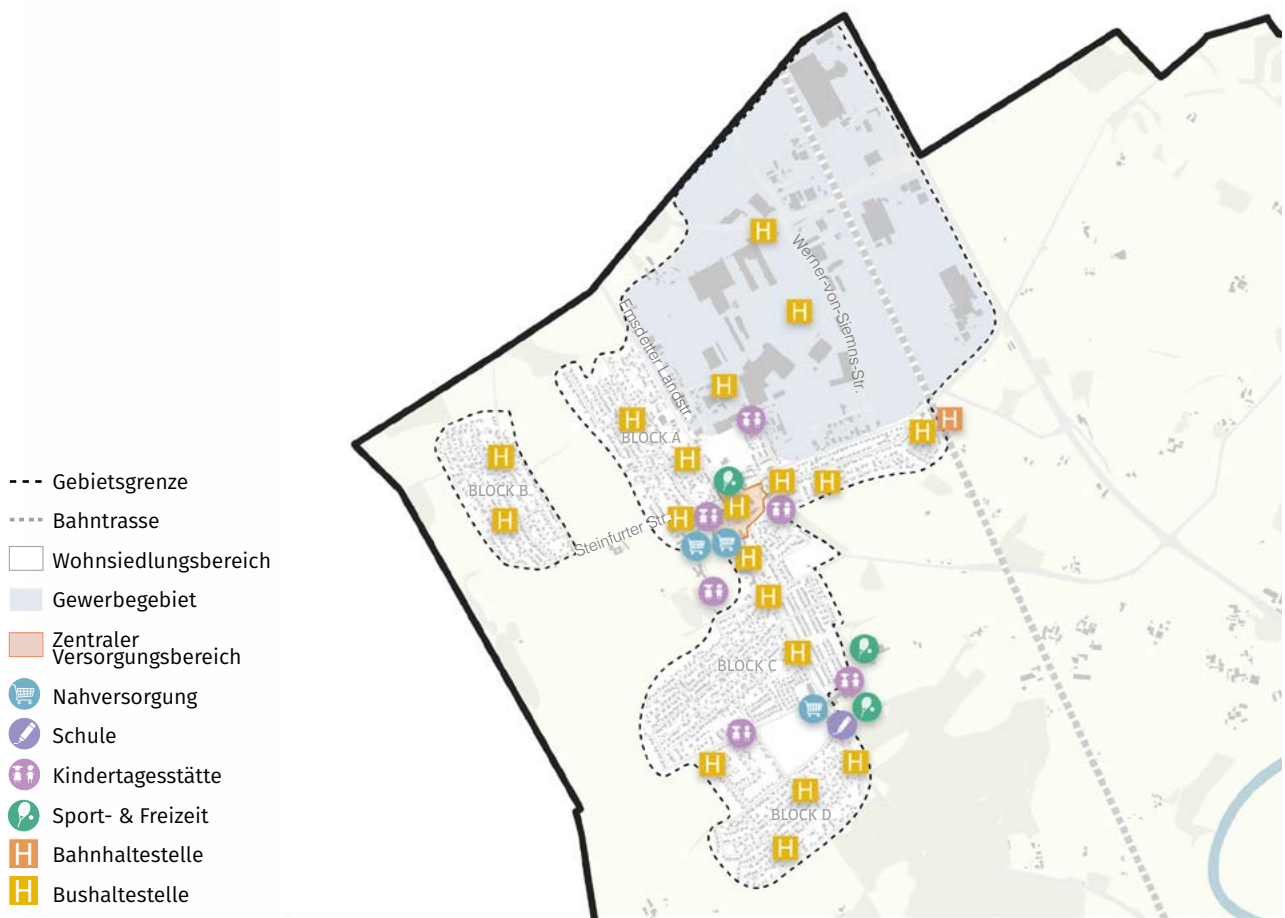


Abbildung 58: Versorgung Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Siedlungsgeschichte und -struktur

Der Name Reckenfeld geht vermutlich auf das »Reckendveld« zurück, welches sich im 14. Jahrhundert als große Wald- und Heidefläche zwischen Greven, Emsdetten und Nordwalde erstreckte und für die umliegenden Bauernschaften von wirtschaftlicher Bedeutung war.

Im Zuge des ersten Weltkrieges wurde auf dem »Reckendveld« ein Nahkampfmitteldepot errichtet, dessen einzelne Blöcke mit den Bezeichnungen A bis D versehen wurde und bis heute noch als Orientierung für viele Reckenfelder dienen. Nach Ende des Krieges wurde das Munitionslager zunächst noch für die Zerstörung von Munition verwendet und mit dem Abbau der Gleise ab 1925 die siedlungsstrukturelle Nutzung angestrebt.

Verwaltungsmäßig gehörte die Siedlung Reckenfeld bis zum Jahr 1952 der Gemeinde Greven links

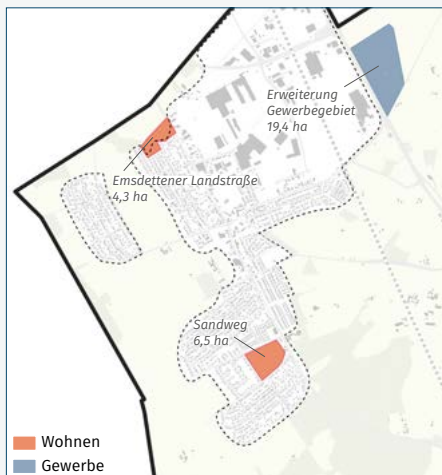
der Ems an, die sich nach intensiven Diskussionen schließlich der Stadt Greven anschloss.

Anfang der 70er Jahre siedelte sich an der neu gebauten Emsdetter Straße das bis heute bestehende Gewerbegebiet an. Der Bau der Straße verbesserte zudem die Anbindung nach Greven und ermöglichte zugleich die Ausweisung weiterer Baugebiete. Weiter im Norden wurde ein Industriegebiet von der Deutschen Post eingerichtet, das bis heute ein wichtiges Arbeitsangebot für die Reckenfelder ist (Stadt Greven).

Mit den baulichen Bestrebungen der letzten Jahrzehnte entwickelt sich Reckenfeld immer mehr zu einem einheitlichen Siedlungsgebiet. Das ehemalige Munitionslager und dessen Erschließungsstruktur prägt nach wie vor das Siedlungsgefüge, welches in der weiteren Siedlungsentwicklung berücksichtigt wird.

Im Rahmen der ortsteilbezogenen Analyse wurden drei verschiedene Varianten (siehe Abbildung 59), beruhend auf den gesamtstädtischen Szenarien, zur Siedlungsentwicklung von Reckenfeld untersucht und im Rahmen der Ortsteilwerkstätten im Frühjahr 2022 diskutiert.

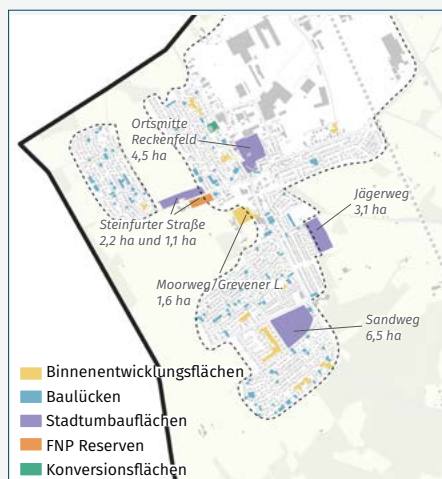
Anhand der bereits zuvor erläuterten Bewertungsschemata (siehe Tabelle 12) wurden die verschiedenen Varianten bewertet und dienen als Diskussionsgrundlage zur Erarbeitung des Ortsteilentwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 6. Ortsteilbezogene Analyse).



Variante 1 - Behutsame Entwicklung
(Wohnen 10,8 ha + Gewerbe 19,4 ha)

In Variante 1 werden mit einer behutsamen Entwicklung unterschiedliche Wohn- und Gewerbeflächen im Außenbereich vorgeschlagen. Zudem kann eine leichte Innenentwicklung durch ungenutzte Reserven im Siedlungskörper erfolgen.

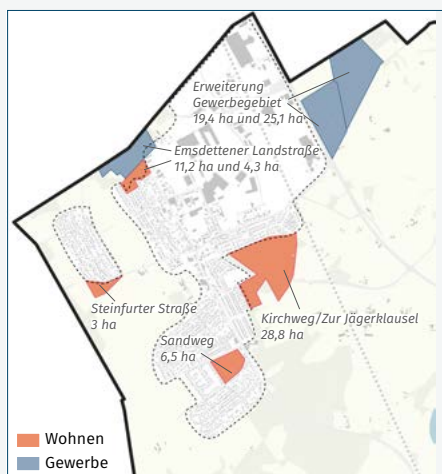
Außenentwicklung - Wohnen
 Außenentwicklung - Gewerbe
 Innenentwicklung



Variante 2 - Innenentwicklung
(38,7 ha bei 100 %)

Die Variante 2 verschreibt sich insgesamt der Innenentwicklung. Es wird keine Außenentwicklung in Reckenfeld angestoßen, sondern der Fokus auf die Innenentwicklungspotenziale gelegt.

Außenentwicklung - Wohnen
 Außenentwicklung - Gewerbe
 Innenentwicklung



Variante 3 - Schwerpunkt Reckenfeld
(Wohnen 42,6 ha + Gewerbe 55,7 ha)

In der dritten Variante wird der Fokus gleichermaßen auf die Wohnbau- sowie Gewerbeflächen gesetzt. Vorrangig wird in dieser Variante entsprechend die Außenentwicklung betrachtet, während die Innenentwicklungspotenziale lediglich ergänzend herangezogen werden.

Außenentwicklung - Wohnen
 Außenentwicklung - Gewerbe
 Innenentwicklung



Abbildung 59: Varianten Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Bewertung Ortsteilentwicklung Reckenfeld

	Variante 1 (Behutsame Entwicklung)	Variante 2 (Innenentwicklung)	Variante 3/3a (Schwerpunkt Reckenfeld)
Ortsstruktur	0	+	-
Verkehr	0	+	-
Bedeutung Ortsteil im Gesamtstadtgefüge	0	0	+
Anpassungsbedarf Infrastruktur	+	+	-
Umweltbelange	0	+	-

Tabelle 12: Bewertung der Varianten zur Ortsteilentwicklung Reckenfeld

Innenentwicklung Reckenfeld

Der Schwerpunkt der identifizierten Flächen in Reckenfeld liegt bei den Baulücken (9 ha) und den Stadtumbauflächen (17 ha). Die FNP-Flächen entsprechen überwiegend den verfolgten Stadtumbauflächen (Ausnahmen Jägerweg und Steinfurter Straße). Binnenentwicklungsflächen (5,8 ha) sind hier lediglich als Einzelfälle mit einer untergeordneten Größenordnung vorhanden. Darüber hinaus liegen größere Bereiche zwischen den Blöcken A und B sowie B und C vor. Für diese ist von Seiten der Bevölkerung aber keine weitere Entwicklung erwünscht. Die in Reckenfeld identifizierten Flächen werden in der Abbildung 61 dargestellt.

Baulücken

Baulücken sind im Ortsbild Reckenfeldes wahrnehmbar und in ihrer Menge und Dimension auffällig. Daher machen die Baulücken einen relevanten Anteil der künftigen Entwicklung Reckenfeldes in der Gruppe der Innenentwicklungspotenziale aus.

Stadtumbauflächen

Der ehemalige Sportplatz erfährt aktuell eine Bebauung mit Mehrfamilien-, Reihen- sowie Doppelhäusern.

Die 6,5 ha große Fläche am Sandweg ist ein verbliebener, nicht bebauter Bereich zwischen den ehemaligen Blöcken C und D. Die Fläche liegt planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich mit aktueller landwirtschaftlicher Nutzung vor. Laut der FNP-Darstellung ist eine Entwicklung bereits zulässig.

Mit der 3 ha großen Fläche am Jägerweg kann eine Entwicklung im Zusammenhang mit der angrenzenden Bestandsbebauung anvisiert werden. Angemessene Abstände zum Wald und ggf. zu bestehenden Gewässern gilt es zu beachten. Die Fläche eignet sich insbesondere aufgrund der Lage zwischen Ortsmitte, Nahversorgung und Bahnhofspunkt besonders für verdichtete Wohnformen.

FNP-Reserven

Mit der Entwicklung der etwa 1 ha großen Fläche an der Steinfurter Straße wird ein Zusammenwachsen der Blöcke A und B stimuliert. Der FNP ermöglicht entlang der Steinfurter Straße grundsätzlich eine sukzessive Bebauung im Sinne des § 34 BauGB.

Konversionsflächen

Für den Aldi-Standort an der Emsdettener Landstraße wurde im August 2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan beschlossen. Auf der etwa 0,6 ha großen Fläche ist künftig eine städtebauliche Umnutzungen mit einem Wohnschwerpunkt beabsichtigt.

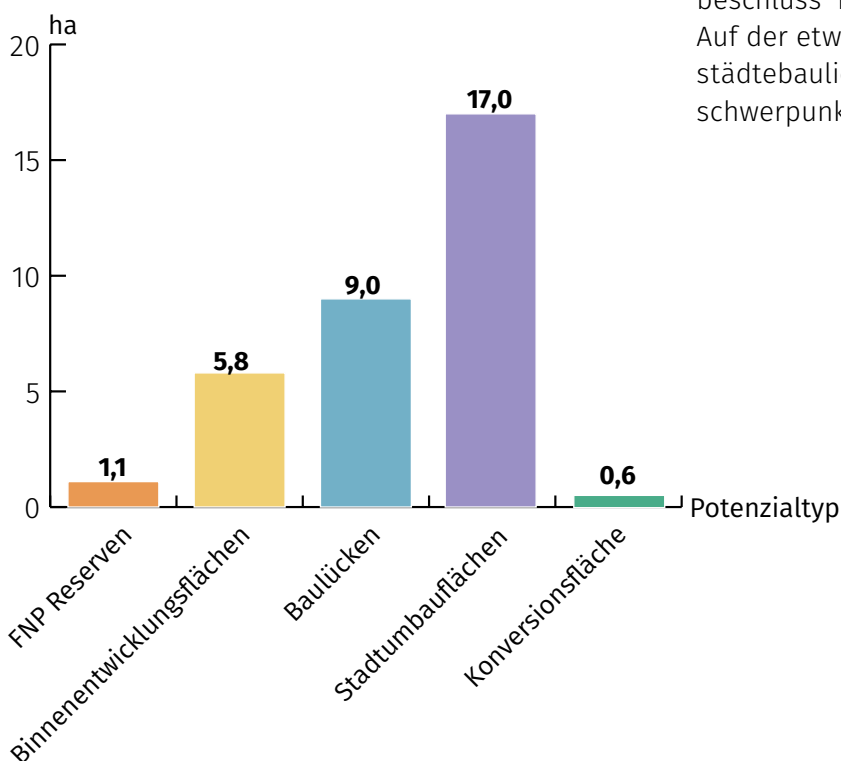


Abbildung 60: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Reckenfeld

Binnenentwicklungsflächen

Für die Baublöcke im südlichen Teil der Ortschaft erfolgt bereits eine teilweise Entwicklung mit einer verhältnismäßig dichten Bebauung für den Ortsrand.

Dort, wo seitens der Eigentümer eine weitere Entwicklung wünschenswert ist, sollte diese umgesetzt werden, ohne das organische Wachstum der Ortsstruktur zu überplanen oder eine Entwicklung zu überstürzen.

Für die Baublöcke im nördlichen Teil der Ortschaft ist eine Entwicklung der Binnenentwicklungsflächen aufgrund der bestehenden, engeren Strukturen nur teilweise möglich. Die Erschließung für diese Flächen gestaltet sich schwierig. Nichtsdestotrotz ist hier insbesondere aufgrund der Nähe zur Ortsmitte eine Entwicklung wünschenswert und vorstellbar.

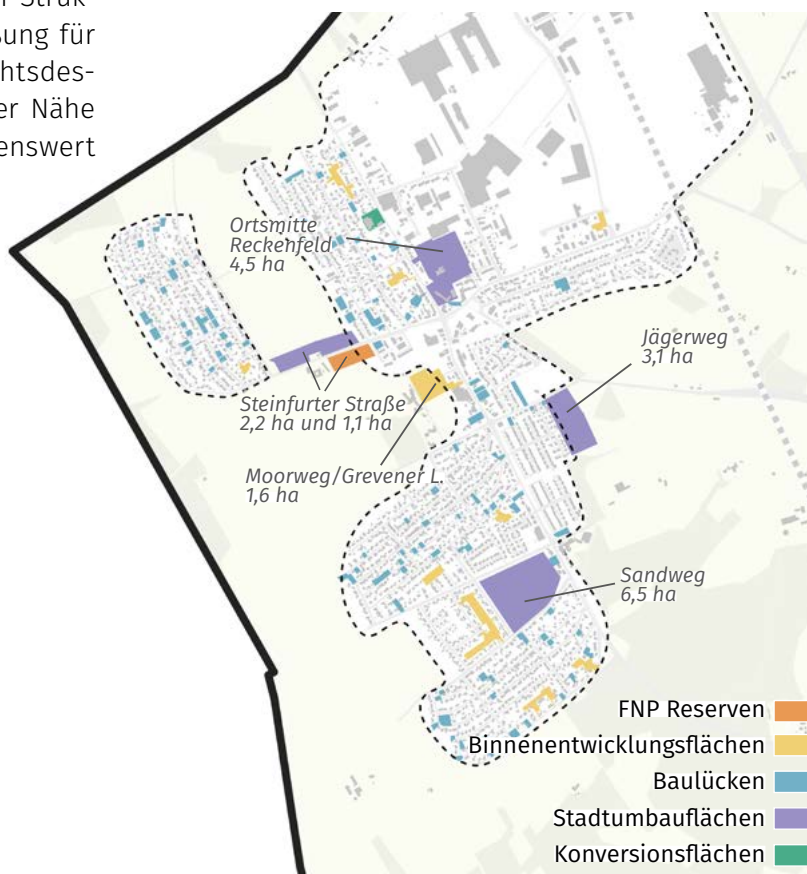


Abbildung 61: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

	Anzahl Flächen	Größe in ha	Ansatz in %	Summe in ha
FNP Reserven	1	1,1	70	0,77
Binnenentwicklungsflächen	10	5,8	20	1,16
Baulücken	119	9,0	50	4,5
Stadtumbauflächen	5	17	100	17
Konversionsflächen	1	5,8	100	5,8
Gesamtsumme	136	38,7		29,23

Tabelle 13: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Reckenfeld

6.4 Gimbte

BEVÖLKERUNG	› 955 Personen (Stand 2021)
WOHNEN	› Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern
SOZIALE INFRASTRUKTUR	› Kindertagesstätte
NAHVERSORGUNG	› Dorfladen / Lebensmittelmarkt › Gastronomie, sonst. Dienstleistungen
SPORT UND FREIZEIT	› Sportanlage
MOBILITÄT	› Busanbindung



Abbildung 62: Luftbild Gimbte, eigene Darstellung auf Grundlage von Digitale Orthophotos (DOP) 2020

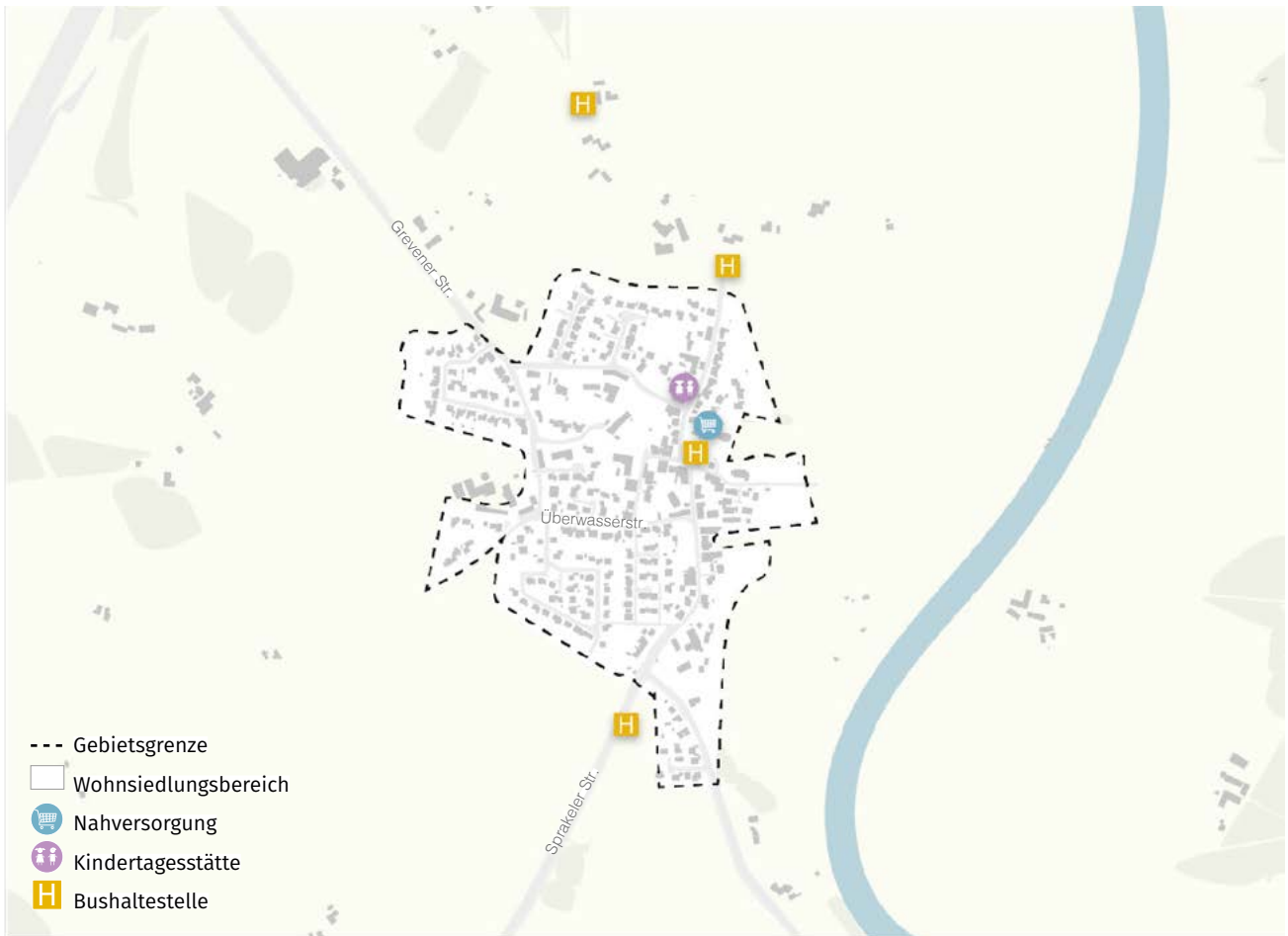


Abbildung 63: Versorgung Greven Gimfte, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Siedlungsgeschichte und -struktur

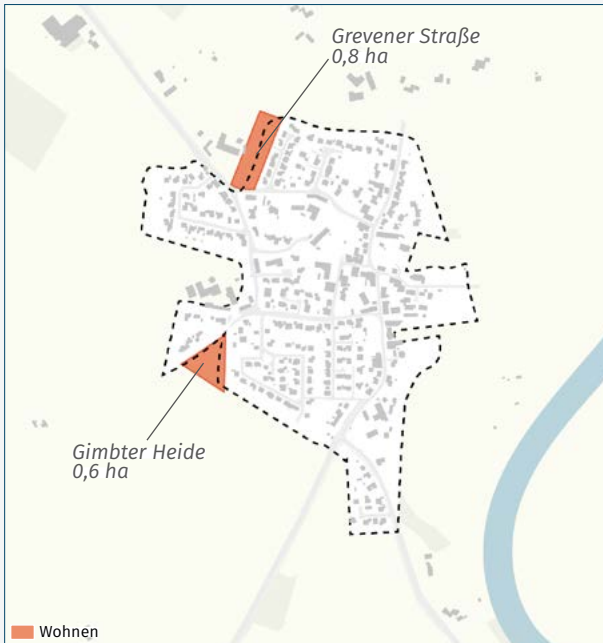
Gimbte liegt etwa 4 km südlich der Grevener Kernstadt und hat eine langjährige Geschichte vorzuweisen, die bis in die vorchristliche Zeit zurück geht. Die Lage direkt an der Ems prägte Gimbte sehr und im Laufe der Geschichte gab es mehrere Hochwasserereignisse, die u. a. die Beschädigung der St. Johannes-Kirche zur Folge hatten.

Mit der Eingemeindung des Dorfes Gimbte im Jahr 1975 wurde die heutige Gebietsfläche der Stadt Greven beschlossen.

Trotz der Ausweisung neuer Baugebiete in den letzten Jahren, hat Gimbte seinen besonderen Charme als jahrhundertealtes münsterländisches Emsdorf erhalten und ist mit seinen gastronomischen Angeboten und der landschaftlichen Umgebung weiterhin Ausflugsziel vieler Besucher.

Im Rahmen der ortsteilbezogenen Analyse wurden zwei verschiedene Varianten (siehe Abbildung 64), beruhend auf den gesamtstädtischen Szenarien, zur Siedlungsentwicklung von Gimbte untersucht und im Rahmen der Ortsteilwerkstätten im Frühjahr 2022 diskutiert.

Anhand der bereits zuvor erläuterten Bewertungsschemata (siehe Tabelle 14) wurden die verschiedenen Varianten bewertet und dienen als Diskussionsgrundlage zur Erarbeitung des Ortsteilentwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 6. Ortsteilbezogene Analyse).



Variante 1 - Behutsame Entwicklung
(Wohnen 1,6 ha)

In Variante 1 werden mit einer behutsamen Entwicklung die Außen- und Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau und damit ungenutzte Reserven im Siedlungskörper aktiviert.



Variante 2 - Innenentwicklung
(Wohnen 3,2 ha bei 100 %)

Die Variante 2 verschreibt sich insgesamt der Innenentwicklung. Es wird keine Außenentwicklung in Gimbte angestoßen, sondern der Fokus auf die Innenentwicklungspotenziale gelegt.

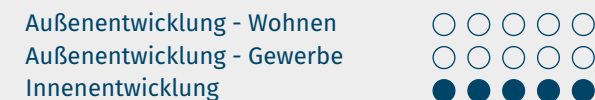


Abbildung 64: Varianten Gimbte, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Bewertung Ortsteilentwicklung Gimbte

	Variante 1 (Behutsame Entwicklung)	Variante 2 (Innenentwicklung)
Ortsstruktur	0	+
Verkehr	0	+
Bedeutung Ortsteil im Gesamtstadtgefüge	-	-
Anpassungsbedarf Infrastruktur	+	+
Umweltbelange	0	+

Tabelle 14: Bewertung der Varianten zur Ortsteilentwicklung Gimbte

Innenentwicklung Gimbte

Die identifizierten Flächen in Gimbte setzen sich zu gleichen Teilen aus Baulücken und Konversionsflächen zusammen und ergeben in der Summe 3,2 ha. Die in Gimbte identifizierten Flächen werden in der Abbildung 66 dargestellt.

Baulücken

Die Baulücken konzentrieren sich ausschließlich auf den südlichen Teil Gimbtens. Der Zugriff auf diese Flächen ist überwiegend durch private Bevorratung erschwert.

Konversionsflächen

Als Konversionsflächen liegen in Gimbte eine 0,7 ha sowie eine 0,9 ha große Hoffläche vor. Für die künftige Entwicklung dieser ist im Umfeld zur Ortsmitte und im Gegensatz zu den sonst eher großen Grundstücken (etwa 800m²) in Gimbte die Umsetzung von altengerechten Wohnformen in kleineren Gebäuden vorstellbar und sinnvoll.

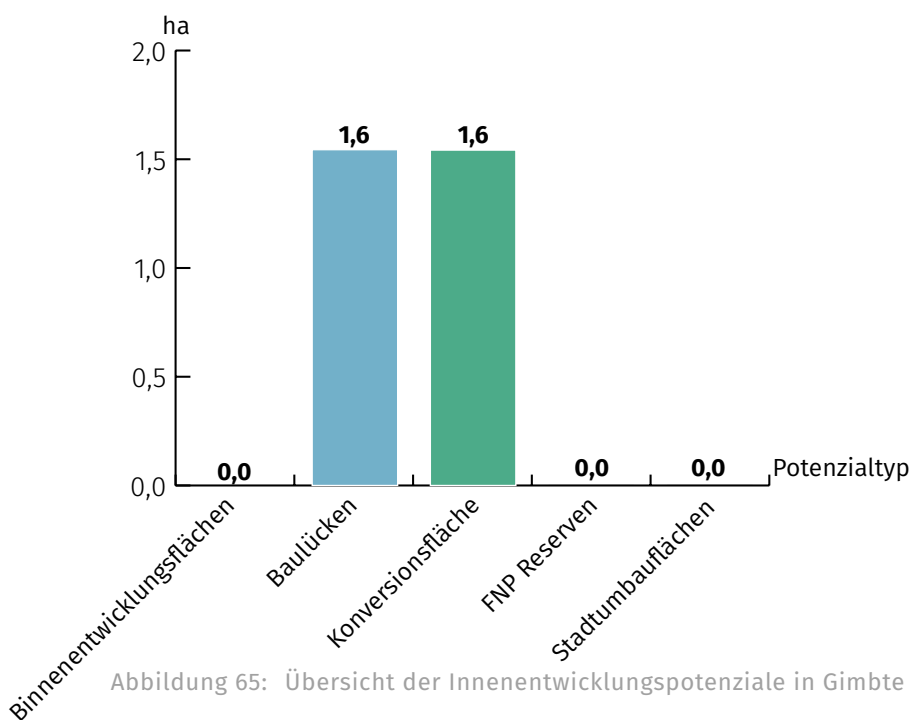


Abbildung 65: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Gimbte

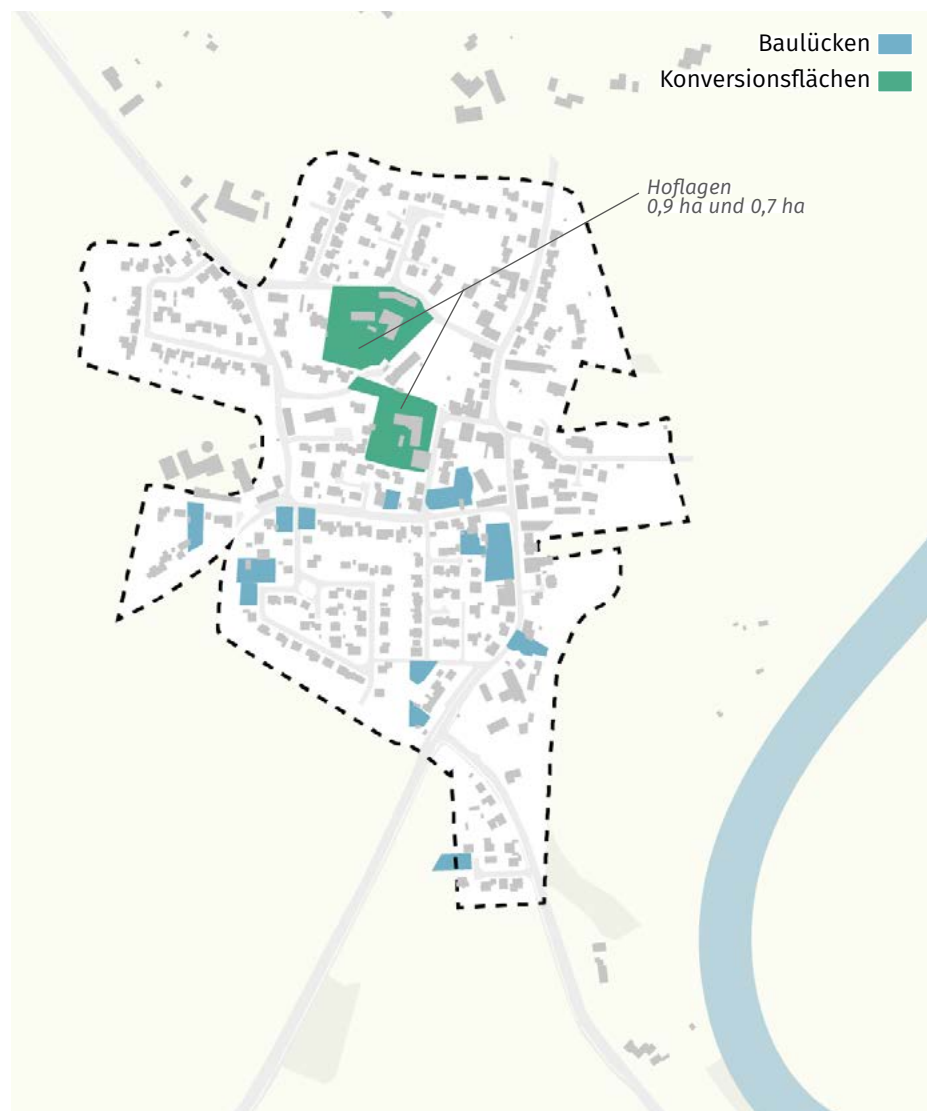


Abbildung 66: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Gimble, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

	Anzahl Flächen	Größe in ha	Ansatz in %	Summe in ha
Baulücken	15	1,6	50	0,8
Konversionsflächen	2	1,6	50	0,8
Gesamtsumme	17	3,2		1,6

Tabelle 15: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Gimble

7. KONZEPT

7.1 Leitbild & Leitsätze zur gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung

Das Leitbild zur gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung führt die Konsensszenarien Wohnen und Gewerbe sowie die Binnenentwicklungspotenziale der vier Ortsteile zusammen.

Trotz der vorhandenen Potenziale der Binnenentwicklung soll in Greven auch künftig eine Außenentwicklung potenziell ermöglicht werden. Hierfür sind im Rahmen des Leitbildes insgesamt ca. 148 ha Siedlungsfläche (ohne Kroner Heide) in der Außenentwicklung vorgesehen. Für die

Innenentwicklungspotenziale ergeben sich bei einem Ansatz von 100 % ca. 80 ha Fläche. Insbesondere Greven rechts der Ems und Reckenfeld sind für die Binnenentwicklung von hoher Relevanz.

Die folgenden Leitsätze ergänzen das Leitbild auf gesamtstädtischer Ebene. Die Ortsteilentwicklungskonzepte konkretisieren im Kapitel 7.2 die Ergebnisse des Leitbildes sowohl bezogen auf die Außenentwicklung als auch auf die Binnenentwicklung.

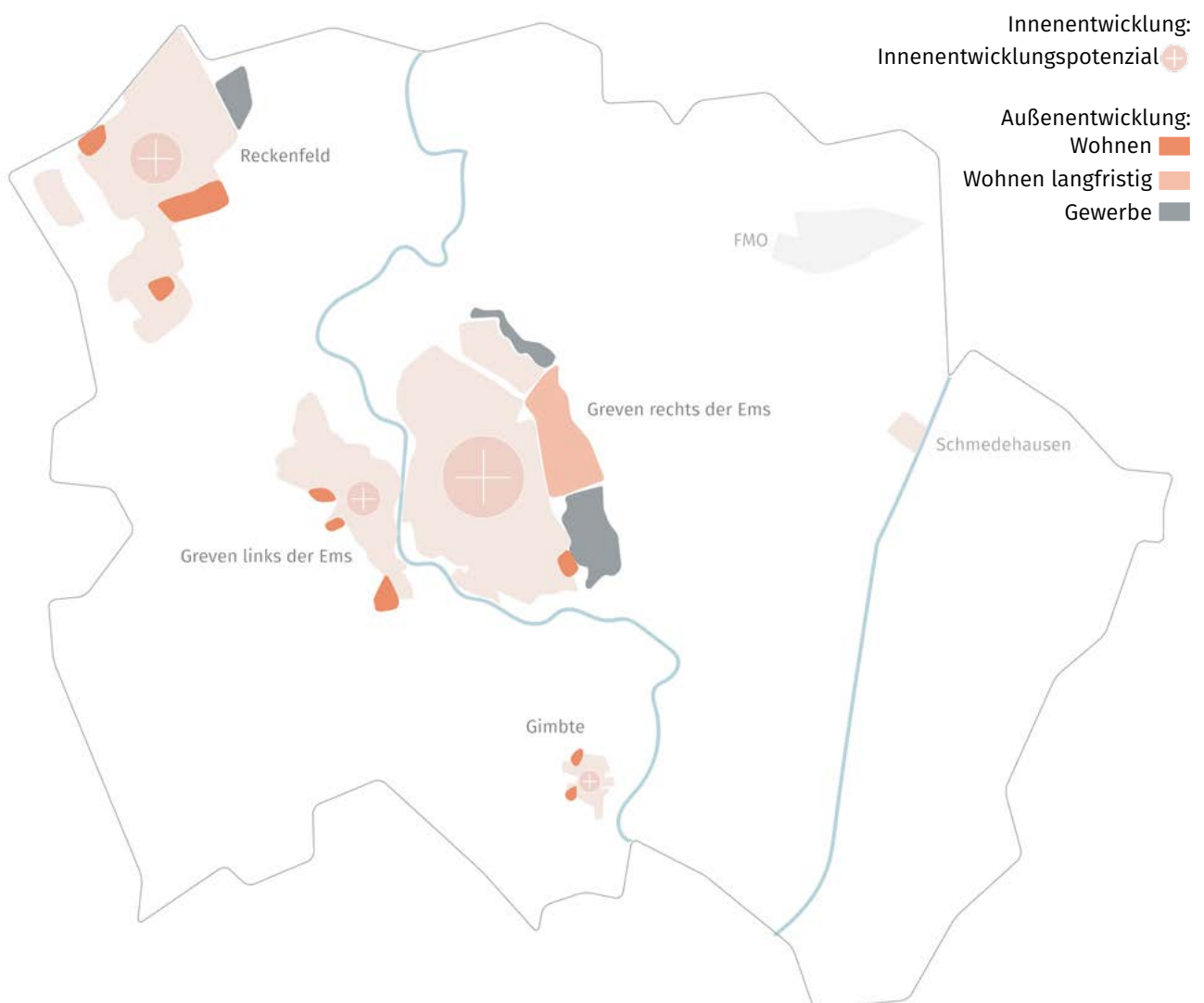


Abbildung 67: Räumliches Leitbild, eigene Darstellung

LEITSÄTZE für die künftige Siedlungsentwicklung in Greven

1. Behutsame Bevölkerungsentwicklung

2. Aktive kommunale Bodenpolitik

3. Potenziale der Innenentwicklung aktivieren

4. Ausrichtung des Wohnraumangebots an den demografischen Wandel

5. Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

6. Mindestanforderungen für Wohn- und Gewerbegebiete

Leitsatz 1: Behutsame Bevölkerungsentwicklung

Für die Stadt Greven besteht nach dem errechneten Wohnraumbedarf die Option, langfristig auf über 40.000 Einwohner zu wachsen. Dies setzt voraus, dass die Nachfrage sowie die zugehörigen Flächenpotenziale aktivierbar sind. Das Wachstum erfolgt behutsam und sukzessiv, sodass eine nachhaltige Entwicklung gegeben ist.

Leitsatz 2: Aktive kommunale Bodenpolitik

In Greven wird eine kommunale Bodenpolitik initiiert, die eine strategische Aktivierung von Flächenreserven zum Ziel hat. Durch den steuernden Einfluss der Kommune können u. a. Vorkaufsrechte oder der Zwischenerwerb von Flächen durch die Stadt genutzt werden, um Schlüsselgrundstücke zu aktivieren. Zudem kann der Aufbau eines Pools an Tauschflächen dazu beitragen, Entwicklungen im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeflächen vorzubereiten.

Darüber hinaus werden Vergabekriterien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken angewandt, die eine soziale Bodennutzung ermöglichen. Für die Vermarktung der Gewerbeflächen ist ein Konzept mit Kennwerten zu entwickeln, um die Flächeninanspruchnahme und die Zahl der Arbeitsplätze ins Verhältnis zu setzen. Ziel einer solchen Arbeitsplatzquote ist es, viele Arbeitsplätze pro Fläche anzusiedeln. Dies stärkt die Position Grevens als wichtigen Arbeitsort in der Region.

Leitsatz 3: Potenziale der Innenentwicklung aktivieren

Mit dem Gut »Boden« ist sparsam umzugehen, weshalb Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren sind. Eine geringe neue Flächeninanspruchnahme trägt zu einer kompakten Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen bei und kann ebenfalls einen Beitrag zum Klimaschutz durch den Erhalt von naturnahen Flächen leisten. Der überwiegende Teil der Grevener Ortsteile weist Innenentwicklungspotenziale auf, die entsprechend konsequent zu nutzen sind. Neben der klassischen Baulücke, bestehen unterschiedliche weitere flächenbezogene Innenentwicklungspotenziale, wie zum Beispiel Stadtumbauflächen, Konversionsflächen und Nachverdichtungspotenziale im Blockinnenbereich.

Unabhängig von Flächenpotenzialen besteht darüber hinaus grundsätzlich die Möglichkeit gebäudebezogen nachzuverdichten, indem angebaut oder die Gebäudegliederung verändert wird. In diesem Zuge sollte das bestehende Baurecht geprüft und zur Ermöglichung einer Innenentwicklung ggf. angepasst werden.

Direkt nutzbare Innenentwicklungspotenziale werden durch ein Baulückenprogramm aktiviert, indem ein Baulückenkataster initiiert wird. Unterstützt werden kann die Aktivierung durch eine direkte Ansprache der Eigentümer durch die Verwaltung. Ergänzend wird ein Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern durch Förder-

programme, wie zum Beispiel »Jung kauft Alt« angestoßen.

Im Rahmen des Leitbildes der »dreifachen Innenentwicklung« (qualifizierte Entwicklung von Bauen, Mobilität, Grün) ist zu beachten, dass die Innenentwicklung sich nicht negativ auf das Stadtbild und die Wohnumfeldqualität auswirkt. So werden die Qualitäten des Bestandes gesichert und es erfolgt eine sorgfältige Abwägung zwischen Nachverdichtung und Bestandserhaltung. Es gilt ein angemessenes, ortsangepasstes Maß der Verdichtung zu gewährleisten und parallel Grünstrukturen zu ergänzen oder zu qualifizieren sowie nachhaltige Mobilitätsformen auszubauen. Dabei ist das Grünkonzept der Stadt Greven zu berücksichtigen.

Leitsatz 4: Ausrichtung des Wohnraumangebots an den demografischen Wandel

Greven ist eine Stadt für alle Generationen und bietet Raum für unterschiedliche Lebensstile. Demnach werden die verschiedenen Zielgruppen differenziert angesprochen. Bei der Entwicklung von Wohnraum und Freizeitangeboten ist die Vielfalt entsprechend zu berücksichtigen. Die Zielgruppen »Familien« und »Senioren« werden verstärkt berücksichtigt, da Greven durch die ländliche Umgebung und vorhandenen Infrastruktureinrichtungen viele Vorteile für Familien mit Kindern bietet. Außerdem führt der demografische Wandel in Greven zu einem steigenden Anteil älterer Personengruppen, für welche die Stadt Greven auch zukünftig ein attraktiver Wohnstandort bleiben soll.

Der demografische Wandel führt zu einer Änderung der Wohnformbedarfe. Die Zahl der Einpersonenhaushalte sowie der Flächenbedarf pro

Person steigen. Parallel nimmt der Anteil von Senioren in der Bevölkerung stetig zu und vielfältige Lebensstile schlagen sich in unterschiedlichen Wohnformbedarfen nieder.

Bei der Entwicklung neuer Wohnraumangebote ist daher auf vielfältige Ansätze zu achten. Insbesondere altengerechten Wohnraum, Mietwohnungen, günstigen Wohnraum, aber auch alternative Wohnmodelle gilt es in Greven zu etablieren. Mit dem Marien-Carée bspw., finden aktuell bereits Planungen nicht nur zur Umnutzung einer Bestandskirche statt, sondern darüber hinaus auch die Realisierung von betreuten Wohnangeboten. Grundsätzlich gilt, dass das Angebot mit den bestehenden Bedarfen abzustimmen ist.

Zentrumsnahe Bereiche eignen sich vorrangig für Mehrfamilienhäuser, da sie sich dort gut in die Stadtstrukturen integrieren lassen und insbesondere ältere Menschen, junge Erwachsene oder mobilitätseingeschränkte Menschen durch die gute Infrastruktur und damit verbundene kurze Wege profitieren.

Zudem ist generell seniorengerechter Wohnraum in zentraler Lage zu fördern, um den prognostizierten Alterungsprozessen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, älteren Menschen eine Alternative zum Einfamilienhaus zu bieten und somit einen Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhausgebieten zu fördern.

Durch die Umsetzung der Wohnungsgenossenschaft wird eine aktive Einflussnahme seitens der Stadt Greven auf den lokalen Wohnungsmarkt ermöglicht.

Leitsatz 5: Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

Gewerbliche Flächenausweisungen in Greven sind nachhaltig zu steuern und geeignete Schwerpunktbereiche für künftige Gewerbeflächen sind zu sichern, um in der Zukunft auf Entwicklungsbedarfe reagieren zu können. Zur verträglichen Integration ist das Ziel dabei, neue Gewerbeflächen möglichst mit direkter Anbindung an übergeordnete Straßen, unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes sowie möglichst gebündelt zu entwickeln. Eine gute verkehrliche Anbindung inklusive einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist für einen Gewerbestandort elementar, um die Erreichbarkeit für das Personal zu sichern und den entstehenden Warenverkehr abzuwickeln. Die Konzentration von Gewerbebetrieben auf einzelne Bereiche in der Stadt fördert Synergieeffekte und bündelt zeitgleich negative Auswirkungen, wie zum Beispiel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder Lärmemissionen.

Die drei Standorte, die diesen Kriterien bestmöglich gerecht werden, befinden sich in Greven rechts der Ems und Reckenfeld. Für die Flächen im Bereich Wentruper Mark und Reckenfeld kann jeweils an bestehende Gewerbestandorte angeknüpft werden. Bestehende Infrastrukturen können demnach genutzt und ggf. erweitert werden.

Eine Neuentwicklung kann in unmittelbarer Nähe zur Autobahn in Greven rechts der Ems verortet werden. Der Standort bietet zum einen durch die herausragende Anbindung für Betriebe eine hohe Attraktivität und zum anderen wirken sich neue Verkehre kaum auf das bestehende Siedlungsgebiet aus. Die Reihenfolge der Entwicklung der unterschiedlichen neuen Gewerbeflächen erfolgt in Abhängigkeit von der Flächenverfügbarkeit.

Die Stadt Greven setzt sich das Ziel Branchenprofile auszubilden und mit bestehenden und neuen Gewerbestandorten bestimmte Zielgruppen anzusprechen. Grundsätzlich ist ein Branchenmix zu generieren, um bei wirtschaftlichen Veränderungen durch eine breite gewerbliche Aufstellung widerstandsfähig zu sein.

Eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete wie auch bei neuen Flächenentwicklungen wird im Sinne einer besseren Ausschöpfung und Nachhaltigkeitsaspekten angestrebt. Ansätze sind bspw. eine mehrgeschossige Bebauung oder eine Stapelung von Stellplätzen in Parkpaletten, um den Flächenverbrauch zu reduzieren beziehungsweise die bestehenden Flächen besser auszuschöpfen. Dadurch werden eine weitere Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von Freiflächen so weit wie möglich reduziert.

Leitsatz 6: Mindestanforderungen für Wohn- und Gewerbegebiete

Neue Wohn- und Gewerbegebiete werden noch stärker als bisher unter Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Kriterien geplant. Für Teilbereiche sind zum Beispiel im Sinne von »Klimaquartieren« weitergehende Standards zu prüfen, u. a. »Nullenergiegebäude«. Der Fokus liegt dabei auf der Energieeffizienz, der Gebäudehülle und der technischen Infrastruktur.

Eine nachhaltige Versickerung oder Speicherung von Regenwasser reduziert Überschwemmungsgefahren bei Starkregenereignissen und macht die Ressource Regenwasser nutzbar. In Neubaugebieten kann die Versickerung vor Ort durch Gründächer, Retentionsflächen und die allgemeine Minimierung versiegelter Bereiche gefördert werden. Dadurch gelangt das Regenwasser zurück in den Wasserkreislauf. In der Bebauungsplanung können entsprechende Festsetzungen zu Gründächern, Vorgartengestaltungen, der Grundflächenzahl usw. erfolgen. Alternativ kann das Regenwasser in Regenwasserrückhaltebecken oder Zisternen gesammelt werden, um langsam zu versickern bzw. zur Bewässerung von Grünflächen genutzt werden.

Bei der Begrünung sind klimaresiliente, einheimische und standortgerechte Arten zu präferieren. Zudem sind private Räume ebenfalls von großer Bedeutung, sodass Eigentümer angesprochen und beraten werden sollten. Zudem können bei Neubaugebieten im Planungsrecht entsprechende Festsetzungen zur Begrünung getroffen werden.

Der Fuß- und Radverkehr wird im Rahmen von Neubauvorhaben mitgedacht, indem neue Wohnquartiere und Gewerbestandorte an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angebunden werden und eine barrierefreie Wegeführung ermöglicht wird. Zudem werden im öffentlichen und privaten Raum Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgehalten.

Im Mobilitätskonzept der Stadt Greven sind bereits Maßnahmen für eine zukunftsfähige Mobilitäts-

strategie definiert. Neben dem Fuß- und Radverkehr sowie dem öffentlichen Personennahverkehr und Schienenverkehr wird auch in Zukunft der Individualverkehr weiterhin eine große Rolle einnehmen. Aus diesem Grund ist dieser nachhaltig zu gestalten und die zugehörigen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes umzusetzen. Ergänzend ist in neuen Baugebieten eine verträgliche Unterbringung von Pkws (zum Beispiel in Quartiersgaragen) zu berücksichtigen.

Bei der baulichen Weiterentwicklung Grevens sind regionaltypische Gestaltungselemente aufzugreifen und neu zu interpretieren. Dies kann u. a. durch Materialien, Gebäudetypologien, Dachformen sichergestellt werden. Ziel sind eine gestalterische Zugehörigkeit der neuen Quartiere in den Siedlungsbestand und ein aufeinander abgestimmtes Ortsbild. So kann eine »Fremdkörperwirkung« vermieden werden.

Eine gestalterische Qualitätssicherung bei der Entwicklung von wohnbaulichen und gewerblichen Flächen kann durch die Auslobung von architektonischen und städtebaulichen Wettbewerben erfolgen. Zudem besteht die Möglichkeit, Bauflächen über eine Konzeptvergabe zu vergeben. Das bedeutet, dass die Qualität des städtebaulichen bzw. architektonischen Konzeptes entscheidet und nicht das höchste Gebot.

Darüber hinaus hat Ende 2013 der Rat der Stadt Greven einen Gestaltungsbeirat zur Pflege und Weiterentwicklung des Stadtbildes und der Stadtgestaltung von Greven einberufen. Die erste Sitzung fand im Januar 2014 statt. Der Beirat hat die Aufgabe, zu den wichtigen baukulturellen Entwicklungen in der Stadt Greven Stellung zu nehmen und den Ausschuss, der für Stadtentwicklung zuständig ist, sowie die Verwaltung bei ihren Entscheidungen zu beraten (§ 1 Abs. 2 der Satzung für den Gestaltungsbeirat der Stadt Greven).

7.2 Ortsteilentwicklungskonzepte

Ortsteilentwicklung Greven rechts der Ems

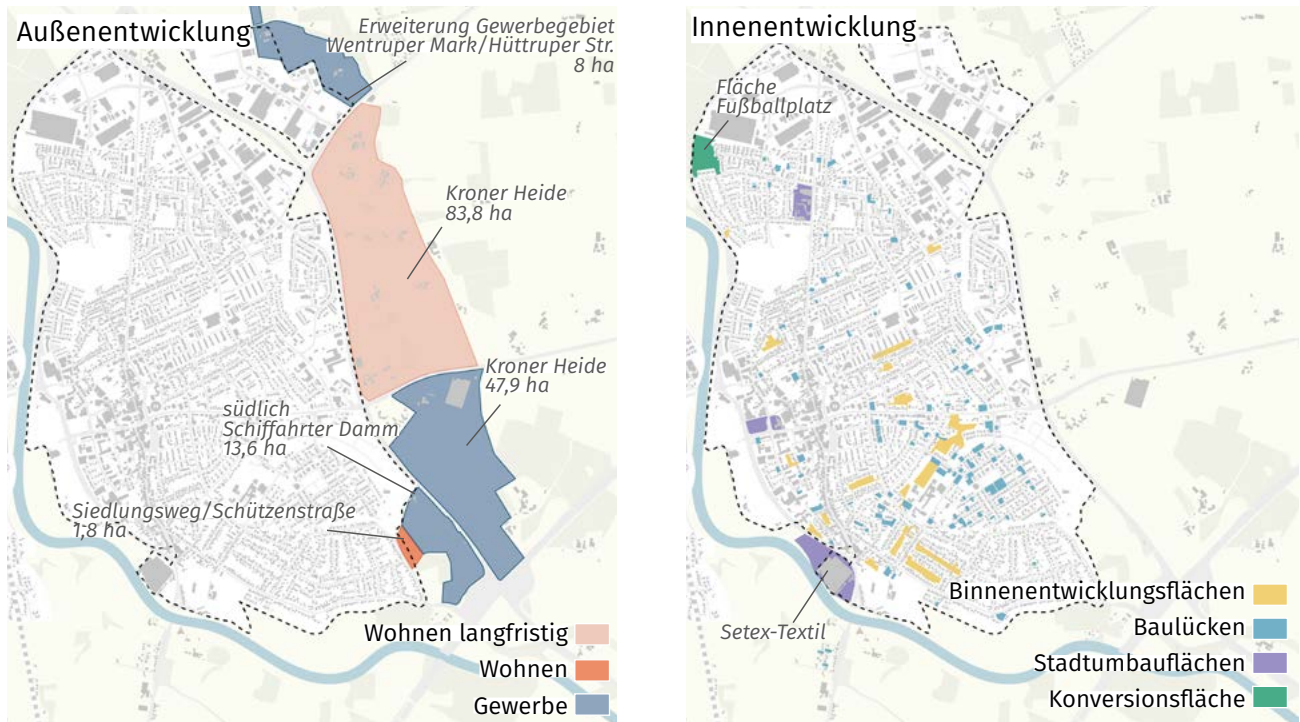


Abbildung 68: Außen- und Innenentwicklung Greven rechts der Ems, Datenquelle eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Greven rechts der Ems weist durch die Innenstadt und weitere Einrichtungen eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung für eine Siedlungsentwicklung auf. Der Schwerpunkt liegt hier jedoch – im Gegensatz zu Greven links der Ems – auf der Innenentwicklung. Es bestehen große Innenentwicklungspotenziale (34,8 ha) im bestehenden Siedlungsbereich, die es auszuschöpfen gilt. Größere Einzelflächen bieten sich hier mit der Fläche von Setex-Textil im Süden und der Fläche an der Saerbecker Straße im Norden (insgesamt 10,7 ha Stadtumbauflächen) an. Weitere Potenziale ergeben sich mit den Planungen in Bezug auf einen neuen Rathaus-Standort in der Innenstadt. Die Außenentwicklung spielt mit einem Flächenpotenzial von 1,8 ha an der Schützenstraße bis 2035 nur eine untergeordnete Rolle.

Darüber hinaus bieten vorhandene gewerbliche Standorte und die direkte Nähe des Autobahn-

schluss hervorragende Potenziale für weitere gewerbliche Entwicklungen. Vor diesem Hintergrund ist es beabsichtigt, einerseits den Standort Wentruper Mark in Richtung Nordosten abzurunden. Andererseits bieten sich Flächen in direkter Nähe des Autobahnanschlusses für eine Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes an.

Langfristig bietet sich in Greven rechts der Ems eine östliche Entwicklung im Bereich Kroner Heide an. Mit der 83,8 ha großen Fläche bietet sich die Möglichkeit zum weiteren räumlichen Wachstum Grevens. Die Entwicklung der Kroner Heide lässt sich als »Puffer« für künftige Entwicklungsbedarfe verstehen und soll im Flächennutzungsplan als mögliche Alternative beibehalten werden. Sofern die anderen diskutierten Flächen mit einem Flächenpool von 44 ha zuzüglich der Innenentwicklungspotenziale nicht ausreichen, stellt die Kroner Heide eine mögliche Ergänzung dar.

Ein »eigener« Stadtteil wird zwar in der Bevölkerung abgelehnt, dennoch ist eine gewisse »kritische Masse« notwendig, die mit der Kroner Heide erreicht werden könnte. Da die Barrierewirkung der B 481 nicht vollständig aufgehoben werden kann, bedarf es der Entwicklung neuer Infrastrukturen. Die unten aufgeführte Abbildung stellt dar, welche Visionen in Bauabschnitten für die langfristige Entwicklung denkbar ist.

Die Ost-West-Verbindung zwischen dem Siedlungsbereich Greven und der anschließenden Landschaft wird durch die Unterteilung der Kroner Heide in drei Bauabschnittsfeldern ermöglicht. Die Bauabschnitte werden von Norden nach Süden fertiggestellt und schließen somit zunächst an den Bestand an und verdeutlichen klare Entwicklungsziele.

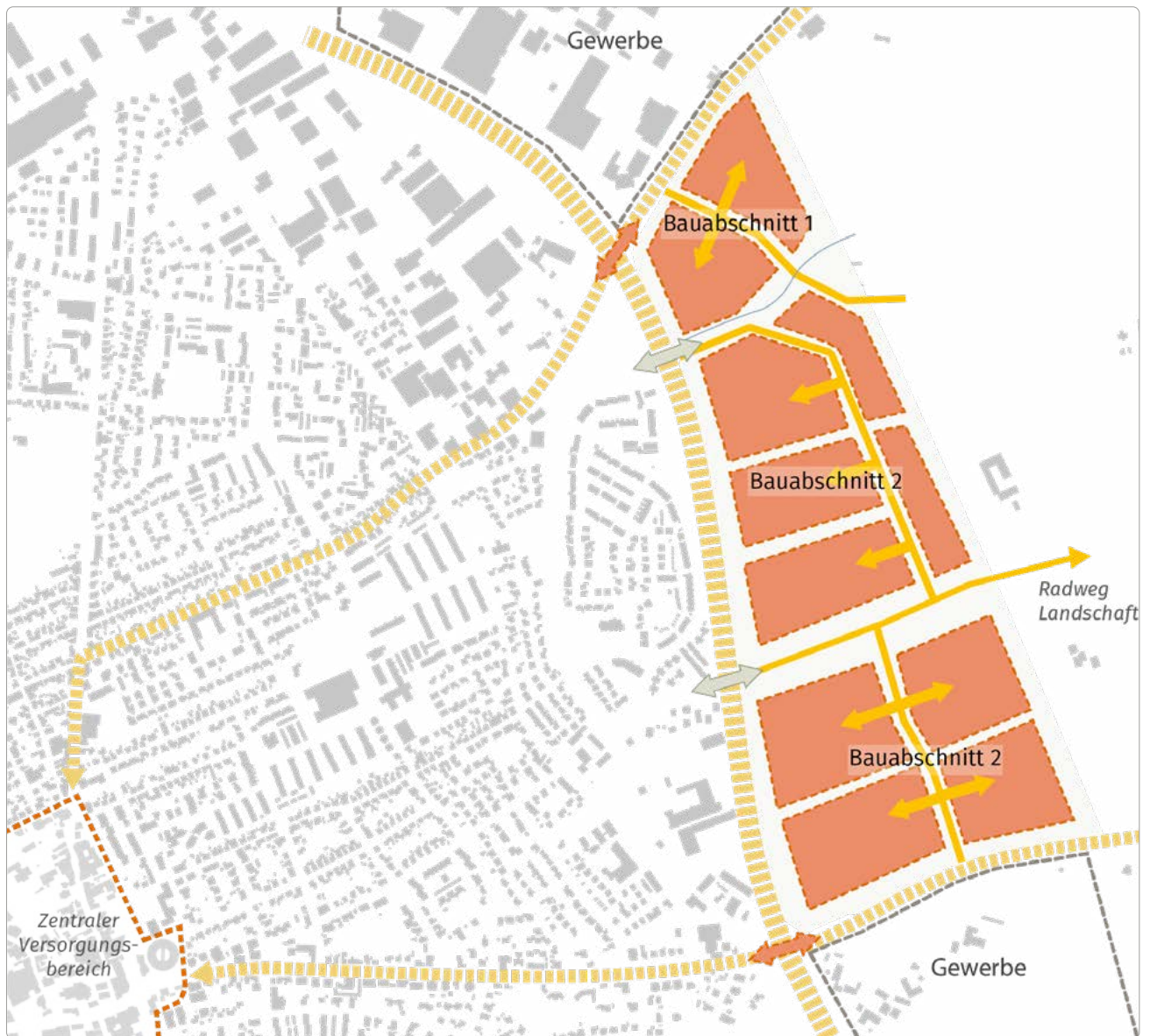


Abbildung 69: Vision und Bauabschnitte Kroner Heide

Ortsteilentwicklung Greven links der Ems

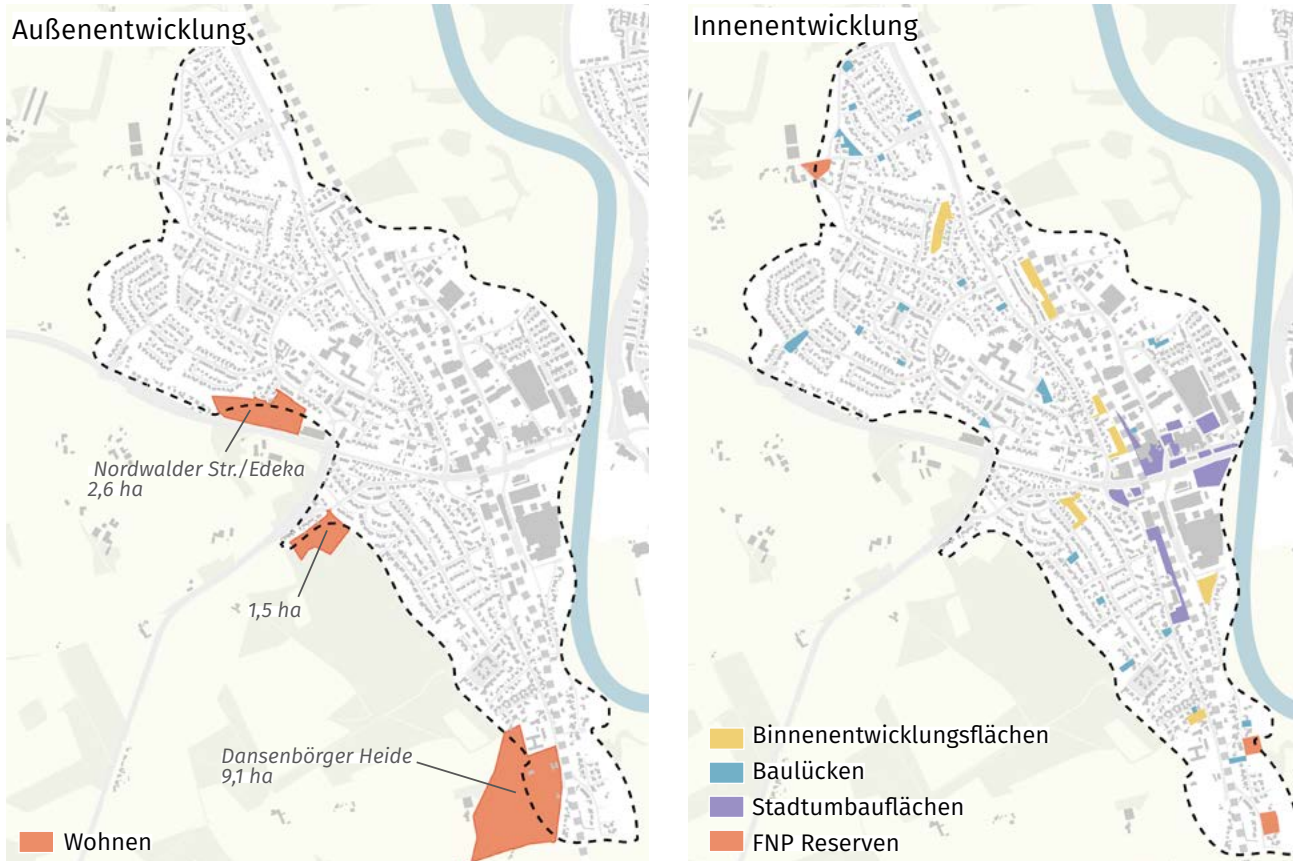


Abbildung 70: Außen- und Innenentwicklung Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Greven links der Ems bietet durch seine räumlichen Voraussetzungen Möglichkeiten für neue Siedlungserweiterungen am Siedlungsrand. Darüber hinaus besteht hier auch die entsprechende infrastrukturelle Ausstattung (zum Beispiel Kindertagesstätten, Schulen, Lebensmittelläden, Dienstleistungen). In Greven links der Ems besteht ein Wohnbauflächenentwicklungspotenzial von insgesamt 13,2 ha. Die entsprechenden Potenzialbereiche liegen am westlichen und südlichen

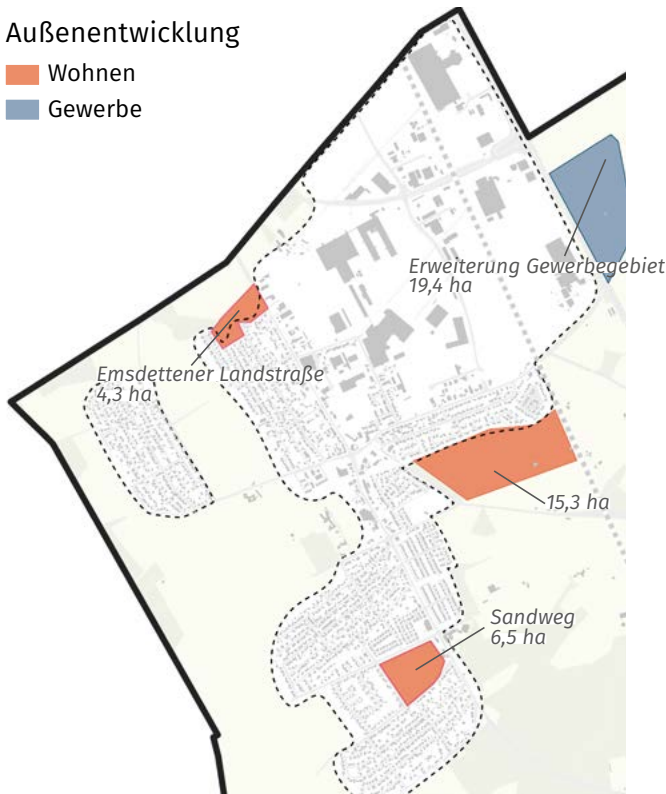
Siedlungsrand. Die Dansenbörger Heide im Süden macht mit 9,1 ha den größten Teil davon aus.

Die Innenentwicklungs- und Stadtumbaupotenziale spielen in diesem Stadtteil mit ca. 10 ha (potenziell) nur eine untergeordnete Rolle. Flächen für größere gewerbliche Entwicklungen sind nicht vorgesehen.

Ortsteilentwicklung Reckenfeld

Außenentwicklung

- Wohnen
- Gewerbe



Innenentwicklung

- FNP Reserven
- Binnenentwicklungsflächen
- Baulücken
- Stadtumbauflächen
- Konversionsflächen

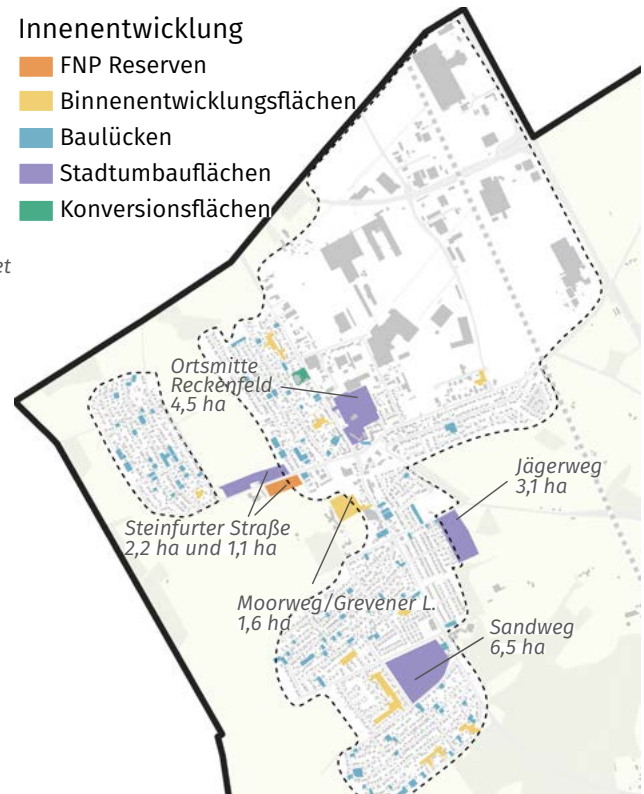


Abbildung 71: Außen- und Innenentwicklung Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Reckenfeld bietet durch seine besondere Siedlungsstruktur zahlreiche potenzielle Erweiterungsflächen sowohl im Außenbereich als auch im Rahmen der Innenentwicklung. Ziel ist eine behutsame Entwicklung, welche die Ortsstruktur bewahrt und keine zu starken innerörtlichen Verkehre auslöst. Dieser Prämisse haben sich die geplanten Erweiterungen für Wohnen und Gewerbe am Siedlungsrand unterzuordnen.

Reckenfeld hat neben Greven links der Ems hinsichtlich neuer Wohnbauflächen am Siedlungsrand den größten Anteil bis 2035. Hier sind potenziell 26,1 ha an Wohnbauflächenpotenzial verortet worden. Darüber hinaus sind hier weitere 19,4 ha neue Gewerbeflächen möglich und die Bedeutung der Innenentwicklung ist in Reckenfeld hoch. Insgesamt ist hier ein Flächenpotenzial von 38,7 ha identifiziert worden, von denen aber nur ein bestimmter Anteil aktivierbar ist.

Ortsteilentwicklung Gimbte

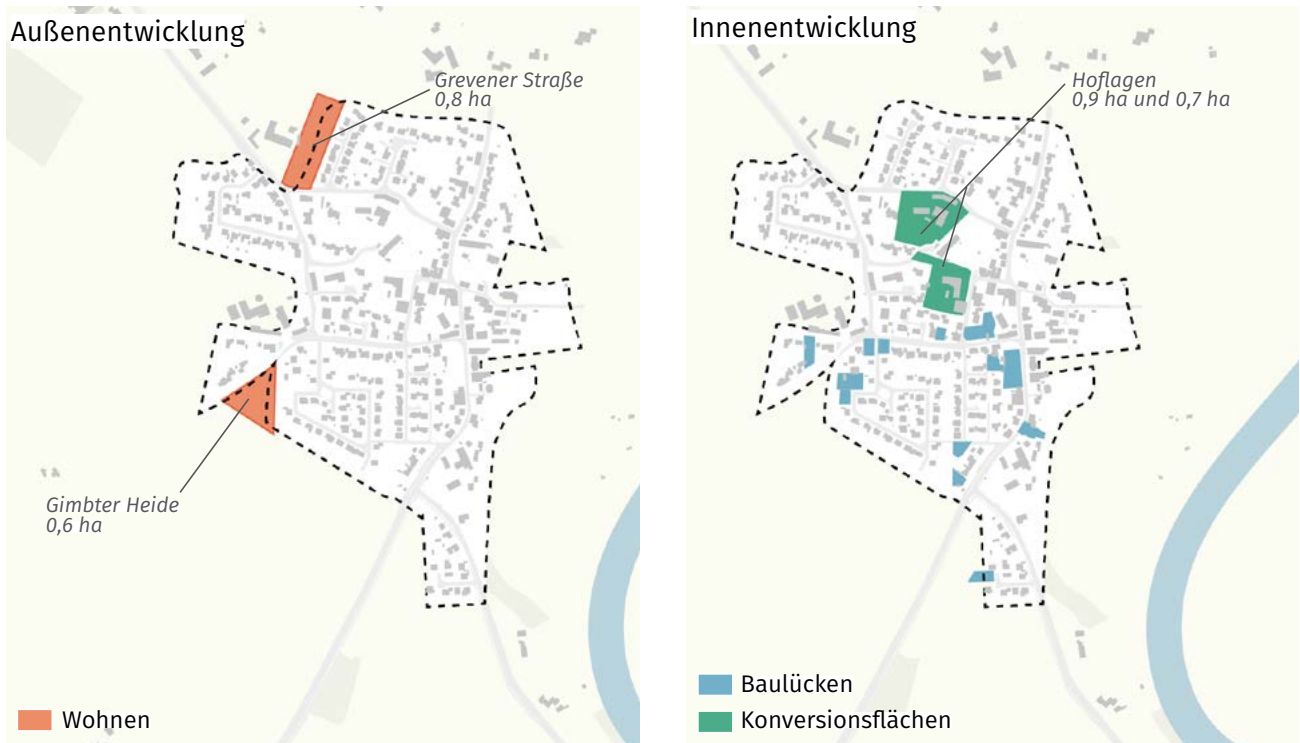


Abbildung 72: Außen- und Innenentwicklung Gimbte, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS

Im kleinsten Ortsteil Gimbte steht der Bestandserhalt im Vordergrund, um den dörflichen Charakter zu erhalten. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine bauliche Entwicklung möglich ist. Eine punktuelle Weiterentwicklung durch die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen oder kleinteilige Entwicklung am Siedlungsrand kann auf sich ändernde Wohnansprüche der Bevölkerung reagieren und Gimbte zukunftsgerecht ausrichten.

Mit einem behutsamen Ansatz für die Außenentwicklung in Gimbte stehen potenziell 1,4 ha Wohnbaufläche zur Verfügung. Die Innenentwicklungspotenziale für Gimbte liegen bei 3,2 ha, die sich zu gleichen Teilen aus den Hoflagen (als Konversionsflächen) sowie den Baulücken mit jeweils 1,6 ha zusammensetzen.

7.3 Handlungsempfehlungen

Aus dem Leitbild, den Leitsätzen sowie den Ortsteilentwicklungskonzepten ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen in den Themenfeldern Außenentwicklung und Innenentwicklung:

Außenentwicklung

A-1. Kommunalen Zwischenerwerb

Hier gilt es kontinuierlich den möglichen Erwerb von Entwicklungsflächen gemäß dem Leitsatz 2 (siehe Kapitel 7.1) vorzunehmen.

A-2. Priorisierung der Entwicklungsflächen bis 2035

In Abhängigkeit vom Eigentumsstatus ist eine verwaltungsinterne Priorisierung der Entwicklungsflächen vorzunehmen. Diese Priorisierung ist nach Möglichkeit jährlich zu prüfen und bedarfsgerecht zu aktualisieren.

A-3. Planerische Konkretisierung der Entwicklungsflächen

Wiederum in Abhängigkeit von der Priorisierung sind die Entwicklungsflächen planerisch zu konkretisieren. Hierbei ist ein Maßnahmenplan zu empfehlen, in dem alle Entwicklungsflächen aufgenommen werden. Neben der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten geht es hierbei insbesondere um die zeitliche Eintaktung der Bauleitplanverfahren sowie der Erschließungsmaßnahmen. Bei der städtebaulichen Konzeption sind die Vorgaben der Leitsätze 4, 5 und 6 (siehe Kapitel 7.1) zu beachten. Empfehlenswerte Ansätze bei neuen Wohnquartieren (auch im Rahmen der Innenentwicklung) werden in den Exkursen 1 und 2 vertiefend dargestellt).

A-4. Grundsatzbeschluss für nachhaltigen Baugebiet-Festsetzungskatalog

Im Rahmen künftiger Bauvorhaben sind noch stärker als bisher klimawandelgerechte Ansätze umzusetzen. Um die Verbindlichkeit zu stärken, wird empfohlen, per Grundsatzbeschluss klima-

wandelgerechte Festsetzungen in künftigen Bebauungsplänen der Stadt Greven verbindlich zu fixieren. Ein Leitfaden kann hierbei die Grundlage bilden (siehe beispielhafte Inhalte im Exkurs 3). Aufgrund der Dynamik von Klimaveränderungen, aber auch von technischen sowie wirtschaftlichen Möglichkeiten bezüglich Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, ist dessen stetige Weiterentwicklung sinnvoll.

Innenentwicklung

I-1. Planerische Konkretisierung der Stadtumbauflächen

Insbesondere die größeren Stadtumbauflächen bieten signifikante Möglichkeiten der Innenentwicklung. In Bezug auf die planerische Konkretisierung ist auf die obigen Ausführungen zu den Entwicklungsflächen zu verweisen (siehe auch Exkurse 1 und 2).

I-2. Initiierung eines Baulückenkatasters

Um insbesondere eine Aktivierung der Vielzahl an Baulücken zu erreichen, wird empfohlen, dass die Stadt Greven ein Baulückenkataster angelegt und dieses Kataster nach § 200 Absatz 3 BauGB veröffentlicht. Hierbei kann auf zahlreiche Erfahrungen aus anderen Städten zurückgegriffen werden.

I-3. Aktivierungsprogramm Blockinnenbereiche

Bezogen auf größere Blockinnenbereiche wird ein Aktivierungsprogramm vorgeschlagen, das sukzessive für die unterschiedlichen Potenzialflächen genutzt werden kann. Näheres zum möglichen Ablauf ist im Exkurs 4 dargestellt.

I-4. Förderprogramm »Jung kauft Alt«

Ein weiterer Vorschlag ist ein entsprechendes Förderprogramm für Bestandsimmobilien (siehe Exkurs 5). Hierfür sind entsprechende Mittel im Haushalt vorzuhalten.

Exkurs 1: Alternativen zum (freistehenden) Einfamilienhaus

Zur Einsparung der Flächeninanspruchnahme sind bei Neubaugebieten Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus (siehe Abbildung 73) zu etablieren. Ziel ist es dabei, Wohnformen zu generieren, die eine dem Einfamilienhaus ähnliche Qualität bieten. Reihenhäuser, Townhouses oder Kettenhäuser reduzieren im Vergleich zu einem freistehenden Einfamilienhaus den Flächenverbrauch. Zusätzlich wird mit solchen Alternativen die Gebäudehülle minimiert, was auch energetische Vorteile mitsichbringt. Je nach Geschossigkeit und Breite der Gebäude kann eine großzügige Wohnfläche erreicht werden.

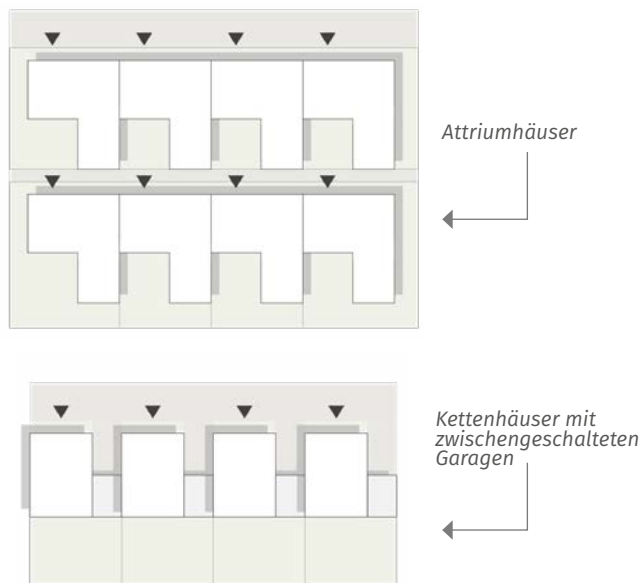


Abbildung 73: Alternativen zu freistehenden Einfamilienhäusern

Weiterhin bieten Mehrfamilienhäuser die Möglichkeit größere Wohnungen (z. B. Vier-Zimmer-Wohnungen) zu kombinieren. Insbesondere Maisonettewohnungen bieten dabei durch unterschiedliche Ebenen eine Alternative zum Einfamilienhaus. Außenbereiche können gemeinsam gestaltet und genutzt werden oder durch kleine private Gärten sowie Balkone und Dachterrassen

generiert werden. Eine grüne Gestaltung bietet auf kleinerer Fläche ebenso Erholungsmöglichkeiten.

Die Mischung unterschiedlicher Wohnformen fördert die Lebendigkeit eines Quartiers und bietet die Möglichkeit eines hochwertigen Städtebaus. Bei einer kompakteren Bauweise in Neubaugebieten sollte parallel auf öffentliche Grünflächen und eine insgesamt grüne Stadtgestalt geachtet werden, um neben freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Gärten attraktiv zu sein.

Exkurs 2: Initiierung eines Baugruppenprojektes

Auch Baugruppenprojekte sowohl für junge Familien eine Alternative zum Erwerb eines Einfamilienhauses darstellen, als auch älteren Menschen eine Alternative zum bestehenden Einfamilienhaus anbieten (und damit dieses wiederum für junge Familien zur Verfügung stellen). Der Prozess einer Baugruppe kann idealtypisch in neun Phasen gegliedert werden.

1. Orientierungs- und Motivationsphase
2. Meilenstein: Standort sichern und Planung beauftragen
3. Ziel- und Leitbildplanung
4. Meilenstein: Grundstückskauf
5. Bauplanungsphase
6. Meilenstein: Baugenehmigung und Finanzierungsstrategie
7. Bauphase
8. Meilenstein: Baufertigstellung und Einzug
9. Wohnphase

Die Stadtverwaltung kann insbesondere in der ersten Phase unterstützend tätig sein und Grundstücke für Baugruppenprojekte vorhalten. Dies kann durch kommunalen Zwischenerwerb von Flächen oder intensive Abstimmungen mit Investoren erfolgen. Darüber hinaus kann die Stadtverwaltung unterstützend die Initiierung bewerben. Durch

die Bereitstellung von Informationsmaterial oder Informationsveranstaltungen können Bürgern die Chancen und Möglichkeiten von Baugruppen näher gebracht werden, um Interessierte für die Baugruppen zu gewinnen und zusammenzubringen.

Im Anschluss können diese eine Baugruppe bilden, eine gemeinsame Rechtsform eingehen und weitere Schritte in der Projektsteuerung, Finanzierung und Umsetzung eingeleitet werden.

Exkurs 3: Klimagerechte Festsetzungen im Bebauungsplan

Zur Sicherung nachhaltiger Standards im Neubau soll ein politischer Grundsatzbeschluss erarbeitet werden, der in einem Leitfaden zu den Themen Energie, Begrünung und Klimaanpassung in Bebauungsplänen umgesetzt wird. Folgende Themen können dabei berücksichtigt werden:

- Vorgaben zur Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen oder Dachbegrünungen
- Vermeidung von Versiegelung (z. B. Ausschluss von Steingärten, wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen)
- Vorgaben zur Freiflächengestaltung (z. B. min. 30 % Bepflanzungen auf privaten Grundstücken)
- Pflanzgebote für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen
- Pflanzgebote am Siedlungsrand
- Reduzierung der versiegelten Fläche/GRZ (z.B. um min. 0,05)
- Vorgaben zu Regenwasserbewirtschaftung (z. B. Retentionsflächen vor Ort)
- weitergehende Vorgaben zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Schutz vor Starkregenereignissen)
- Prüfung multifunktionaler Nutzungen

Die Inhalte des politischen Grundsatzbeschlusses werden in der Bauleitplanung stetig umgesetzt und als Broschüre veröffentlicht. Darüber hinaus können Klimaquartiere ausgewiesen werden, die z.B. im Rahmen von Modellvorhaben einen noch

höheren energetischen und ökologischen Standard erzielen können.

Exkurs 4: Aktivierungsprogramm Blockinnenbereiche

Im Folgenden wird der idealtypische Ablauf eines Verfahrens zur Aktivierung von Blockinnenbereichen erläutert. Wesentliches Element dieses Verfahrens ist die Prozess- und Konsensorientierung. Bei dem Aktivierungsprogramm Blockinnenbereiche ist der Leitgedanke, dass erst, wenn mindestens vier zusammenhängende Baugrundstücke (alternativ räumlich benachbarte Bereiche mit mindestens je zwei Baugrundstücken) für eine Bebauung gewonnen werden können, eine Änderung bzw. Schaffung des entsprechenden Planungsrechts vorgenommen wird. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Aufwand nicht im Verhältnis zu den Kosten steht, die der Kommune entstehen.

1. Anwohnerwerkstätten zur Information/Interessensbekundung

Eigentümer können in entsprechenden Potenzialbereichen direkt angesprochen und zu Anwohnerwerkstätten eingeladen werden. Die Anwohnerwerkstätten werden zunächst dafür genutzt, um zum Thema Hinterlandbebauung und weiteren Innenentwicklungspotenzialen (z. B. Aufstockung, Anbauten) allgemein zu informieren. Im Nachgang kann eine Abfrage erfolgen, in welchen Baublöcken ein grundsätzliches Interesse besteht.

Anlass für die Entwicklung eines gesamten Baublocks kann auch die Anfrage (z. B. in Form eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage) eines oder mehrerer Eigentümer sein. Da eine Maßnahme in einem Blockinnenbereich grundsätzlich die Voraussetzungen für die gesamte Entwicklung verändern kann, sollte die Anfrage als Anlass für eine Analyse der örtlichen Situation dienen.

2. Prüfung auf Eignung und Analyse des Baublocks

Für die Analyse kann auf die bereits vorhandenen Ergebnisse aus Kapitel 6. Ortsteilbezogene Analyse zurückgegriffen und diese weiter vertieft werden. Ist keine grundsätzliche Eignung gegeben,

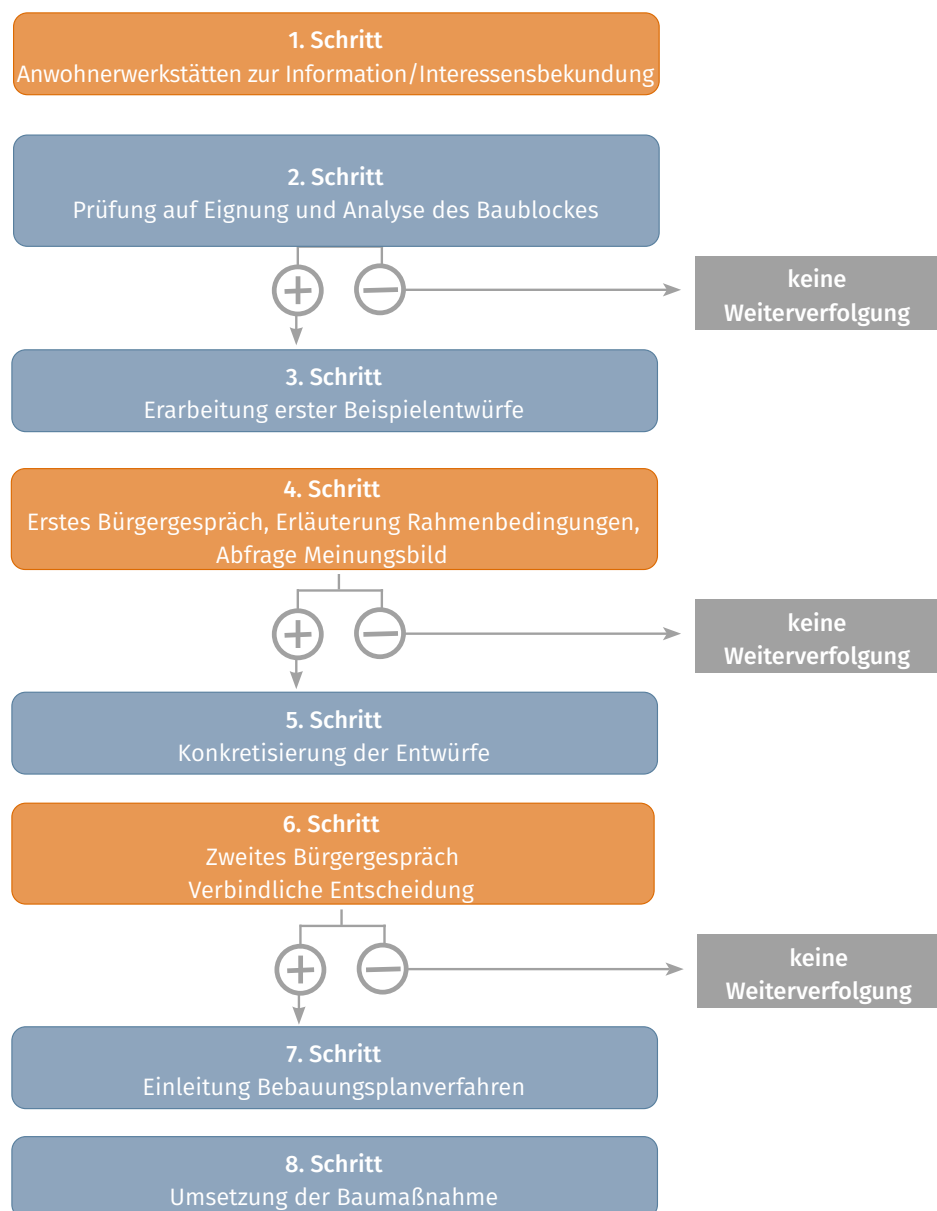


Abbildung 74: Ablauf eines konsensorientierten Beteiligungsformates

sollte eine Nachverdichtung des Baublocks in der Regel nicht weiterverfolgt werden.

Ansonsten erfolgt auf der Basis der vorangegangenen allgemeinen Analyse des Baublockes eine vertiefende Erhebung der räumlich-funktionalen, sozialen und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen. Detaillierter erhoben werden sollte z. B. die Struktur der Bestandsbebauung (Nutzungen, Geschossigkeiten, Baustruktur, Dichte), die Situation des ruhenden Verkehrs sowie vorhandene Freiflächennutzungen und -qualitäten.

Die soziale und eigentumsrechtliche Bestandsanalyse umfasst blockbezogene, soziodemographische Daten, Angaben zur Eigentümerstruktur und zu den Bodenrichtwerten, um bedarfsgerechte Lösungen zu ermitteln. Erste Befragungen der Eigentümer können in dieser Stufe die Informationen ergänzen.

3. Erarbeitung erster Beispielentwürfe

Auf der Grundlage der örtlichen Analyse sollten als Basis für das nachfolgende Bürgergespräch erste Beispielentwürfe erarbeitet werden.

4. Erstes Bürgergespräch

In einem anschließenden, durch die Verwaltung organisierten Bürgergespräch sollten die Rahmenbedingungen erläutert, erste Entwurfsansätze vorgestellt und ein Meinungsbild bei den betroffenen Bürgern abgefragt werden. Sollte sich in diesem Rahmen zeigen, dass voraussichtlich keine sinnvolle städtebauliche Lösung verfolgt werden kann, ist das Verfahren abzubrechen.

5. Konkretisierung der Entwürfe

Die bereits vorhandenen Entwürfe sind anschließend entsprechend der Ergebnisse des ersten Bürgergesprächs zu konkretisieren.

6. Zweites Bürgergespräch

Die überarbeiteten Entwürfe werden im Rahmen einer weiteren Bürgerveranstaltung vorgestellt. Ziel ist es, im Rahmen der Veranstaltung zu einem möglichst breiten Konsens über individuelle Wünsche und städtebauliche Anforderungen und zu

einer verbindlichen Entscheidung für oder gegen die Maßnahme zu gelangen

7. Einleitung Bebauungsplanverfahren

Mit der Entscheidung für eine Maßnahme kann das in der Regel notwendige Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Exkurs 5: Förderprogramm »Jung kauft Alt«

Mit der Entwicklung eines kommunalen Förderprogramms »Jung kauft Alt « kann der geordnete Generationenwechsel unterstützt werden. Das Förderprogramm soll die Vermittlung von Immobilien an junge kaufinteressierte Familien durch die Finanzierung von Altbaugutachten und die Bereitstellung von finanziellen Anreizen zur Unterstützung bei Immobilienkäufen bieten. Neben Einmalzahlungen können zudem jährliche Förderbeträge für einen Zeitraum von 5 bis 10 Jahren ausgezahlt werden. Diverse Kommunen erhöhen zudem die Fördersumme je Kind im zu fördernden Haushalt. Darüber hinaus können lokale Banken und Immobilienmakler miteinbezogen werden, da diese zum einen bei der Vermittlung von Immobilien tätig sind und zum anderen ein hohes Hintergrundwissen zu den lokalen Bedarfen vorweisen.

Neben diesem »klassischen« Ansatz ist auch die Förderung eines »Tausches« denkbar. Im Rahmen einer »Tauschförderung« könnten für umzugswillige ältere Hausbesitzer der Umzug, der Umbau der Wohnung (Barrierefreiheit/energetische Sanierung) oder die Mietkonditionen (z.B. Beibehaltung des Quadratmeterpreises für 5 Jahre beim Tausch von Mietwohnungen) gefördert werden.

8. FAZIT

Mithilfe des vorliegenden räumlichen Stadtentwicklungskonzeptes (rSTEK) werden die räumlichen Entwicklungslinien der Stadt Greven für die nächsten 15 Jahre formuliert und ein Orientierungsrahmen für das räumlich-strategische Handeln der Stadt Greven geschaffen. Das Konzept soll auf die eingangs genannten Fragen zum Umfang, Qualität und Verortung des räumlichen Wachstums Antworten liefern. Zu beachten ist, dass eine vollständige Bebauung aller in dem Konzept empfohlenen Potenzialflächen bis 2035 unwahrscheinlich ist. Im Rahmen des Konzeptes sollen jedoch empfehlenswerte Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung aufgezeigt werden, deren tatsächliche Aktivierung u.a. vom Bedarf, den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Flächenverfügbarkeit abhängt.

Zahlreiche Diskussionen im Rahmen des Konzeptes mit Politik, Verwaltung und Bürgerschaft zeigen, dass in Greven in den nächsten Jahren ein gewisses Maß an Bevölkerungswachstum weiterhin gewünscht ist. Der damit verbundene rechnerische Gesamtbedarf an Wohnbauflächen bis 2035 von 105 ha kann allerdings mit den vorgesehenen Erweiterungsflächen am Siedlungsrand in einer Größenordnung von 44 ha gemäß dem Konsensszenario Wohnen nur ansatzweise gedeckt wer-

den. Ein Großteil der entsprechenden Flächen verteilt sich ohne eindeutigen Schwerpunkt auf die Kernstadt und Reckenfeld.

Notwendig ist vor diesem Hintergrund ein hoher Ansatz an Reserveflächen. Daher sind die Bemühungen auf die Aktivierung der Potenziale der Innenentwicklung zu konzentrieren. Bei weiterem Bedarf bzw. für eine Entwicklung über 2035 wird eine Entwicklung des Bereiches Kroner Heide empfohlen.

Beim Thema Gewerbe ist es Ziel, in den nächsten Jahren bedarfsgerecht Flächen zur Verfügung zu stellen können. Das Konzept bietet hierbei unterschiedliche Optionen in Greven rechts der Ems und Reckenfeld, die in Abhängigkeit vom Umfang des Bedarfes, dem gewünschten Profil und der Flächenverfügbarkeit entwickelt werden können.

Grundsätzlich sollte es das Ziel der Stadt Greven sein, bei jeder Flächenentwicklung die Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Klima auf ein Minimum zu reduzieren und wegweisende Ansätze der Siedlungsentwicklung für Wohnen und Gewerbe zu forcieren. Grundlage ist hierbei aber eine seitens der Stadt gesteuerte Bodenpolitik, die nur Flächen in die Entwicklung nimmt, welche sich im Eigentum der Stadt Greven befinden.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern nicht anders gekennzeichnet, sind die Abbildungen von den Autoren selbst erstellt worden.

Auf Luftbilder und Digitale Orthophotos wurde unter Verwendung der Lizenz »2.0 dl-zero-de/2.0« zugegriffen.

Abbildung 1:	Zentrale Fragen des rSTEK	5
Abbildung 2:	Einordnung des rSTEK	7
Abbildung 3:	Verfahrensablauf des rSTEK	9
Abbildung 4:	Vereinfachte Darstellung der gesamtstädtischen Szenarien	11
Abbildung 5:	Impressionen von der Öffentlichkeitsbeteiligung Greven links der Ems	12
Abbildung 6:	Impressionen von der Öffentlichkeitsbeteiligung Greven rechts der Ems	13
Abbildung 7:	Impressionen von der Öffentlichkeitsbeteiligung Gimfte	14
Abbildung 8:	Impressionen von der Öffentlichkeitsbeteiligung Reckenfeld	15
Abbildung 9:	Impressionen »Fragen der Woche«	16
Abbildung 10:	Homepage der Onlinebeteiligung	17
Abbildung 11:	Lage der Stadt Greven in der Region	18
Abbildung 12:	Übersicht der Naturschutzgebiete und Flussverläufe in Greven	21
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greven (2010 bis 2021), Datenquelle Einwohnermeldeamt Stadt Greven	22
Abbildung 14:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greven (2010 bis 2021), Datenquelle Einwohnermeldeamt Stadt Greven	23
Abbildung 15:	Wanderungsbewegungen der Stadt Greven (2010 bis 2021), Datenquelle Einwohnermeldeamt Stadt Greven	23
Abbildung 16:	Entwicklung der Altersklassen, Datenquelle Demografiemonitoring Stadt Greven	24
Abbildung 17:	Haushaltszusammensetzung in der Stadt Greven, Datenquelle Wohnungsmarktbericht 2022	25
Abbildung 18:	Wohneinheiten nach Anzahl der Wohnungen im Vergleich zu Kreis und Land (Stand 2021), Datenquelle IT.NRW	26
Abbildung 19:	Entwicklung der Wohneinheiten nach Anzahl der Wohnungen, Datenquelle IT.NRW	27
Abbildung 20:	Wohngebäude nach Altersklassen (Stand 2011), Datenquelle IT.NRW	28
Abbildung 21:	Wohneinheiten nach Altersklassen (Stand 2011), Datenquelle IT.NRW	28
Abbildung 22:	Prozentuale Verteilung von neu geschaffenen Wohneinheiten im Ein- und Mehrfamilienhaus- segment, Datenquelle Wohnungsmarktbericht 2022 Stadt Greven	29
Abbildung 23:	Berechnung der Bedarfe neuer Wohnbauflächen	30
Abbildung 24:	Aufteilung Reserveflächen Innenentwicklung Greven, Datenquelle eigene Erhebung	31
Abbildung 26:	Piktografische Darstellung Binnenentwicklungsflächen	32
Abbildung 25:	Piktografische Darstellung Baulücken	32
Abbildung 27:	Piktografische Darstellung Stadtumbauflächen	33
Abbildung 28:	Piktografische Darstellung Konversionsflächen	33
Abbildung 29:	Flächenpool der Außenentwicklung Wohnen, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	34
Abbildung 30:	Szenario I - Schwerpunkt Kernstadt West, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	35
Abbildung 31:	Szenario II - Schwerpunkt Kernstadt Ost, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	36
Abbildung 32:	Szenario III - Schwerpunkt Reckenfeld+, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	37

Abbildung 33:	Konsensszenario Wohnen, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	39
Abbildung 34:	Entwicklung der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort (2008 bis 2021), Datenquelle IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit	40
Abbildung 35:	Veränderung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008) im Vergleich zu Kreis und Land, Datenquelle IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit	41
Abbildung 38:	Entwicklung der Berufseinpendler und -auspendler, Datenquelle IT.NRW	42
Abbildung 36:	Voll- und Teilzeitbeschäftigung im Vergleich zu Kreis und Land, Datenquelle IT.NRW	42
Abbildung 37:	Gegenüberstellung Berufsein- und Berufsauspendler 2019, Datenquelle IT.NRW	42
Abbildung 39:	Verortung der Gewerbegebiete, Datenquelle eigene Abbildung auf Grundlage des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes Greven (2021)	43
Abbildung 40:	Berechnung der Bedarfe neuer Gewerbeflächen	44
Abbildung 41:	Flächenpool Gewerbe, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	45
Abbildung 42:	Szenario I - Gleichmäßige Verteilung, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	46
Abbildung 43:	Szenario II - Schwerpunkt Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	47
Abbildung 44:	Szenario III - Kernstadt Ost / verteilt, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	48
Abbildung 45:	Szenario IV - Kernstadt Ost / Kroner Heide, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	49
Abbildung 46:	Konsensszenario Gewerbe, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	51
Abbildung 47:	Luftbild Greven rechts der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von Digitale Orthophotos (DOP) 2020	52
Abbildung 48:	Versorgung Greven rechts der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	53
Abbildung 49:	Varianten Greven rechts der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	54
Abbildung 50:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven rechts der Ems	56
Abbildung 51:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven rechts der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	57
Abbildung 52:	Luftbild Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von Digitale Orthophotos (DOP) 2020	58
Abbildung 53:	Versorgung Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	59
Abbildung 54:	Varianten Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	60
Abbildung 55:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven links der Ems	62
Abbildung 56:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	63
Abbildung 57:	Luftbild Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von Digitale Orthophotos (DOP) 2020 (Lizenz 2.0 dl-zero-de/2.0)	64
Abbildung 58:	Versorgung Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	65
Abbildung 59:	Varianten Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	66
Abbildung 60:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Reckenfeld	68
Abbildung 61:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	69
Abbildung 62:	Luftbild Gimfte, eigene Darstellung auf Grundlage von Digitale Orthophotos (DOP) 2020	70
Abbildung 63:	Versorgung Greven Gimfte, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	71
Abbildung 64:	Varianten Gimfte, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	72
Abbildung 65:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Gimfte	74
Abbildung 66:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Gimfte, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	75

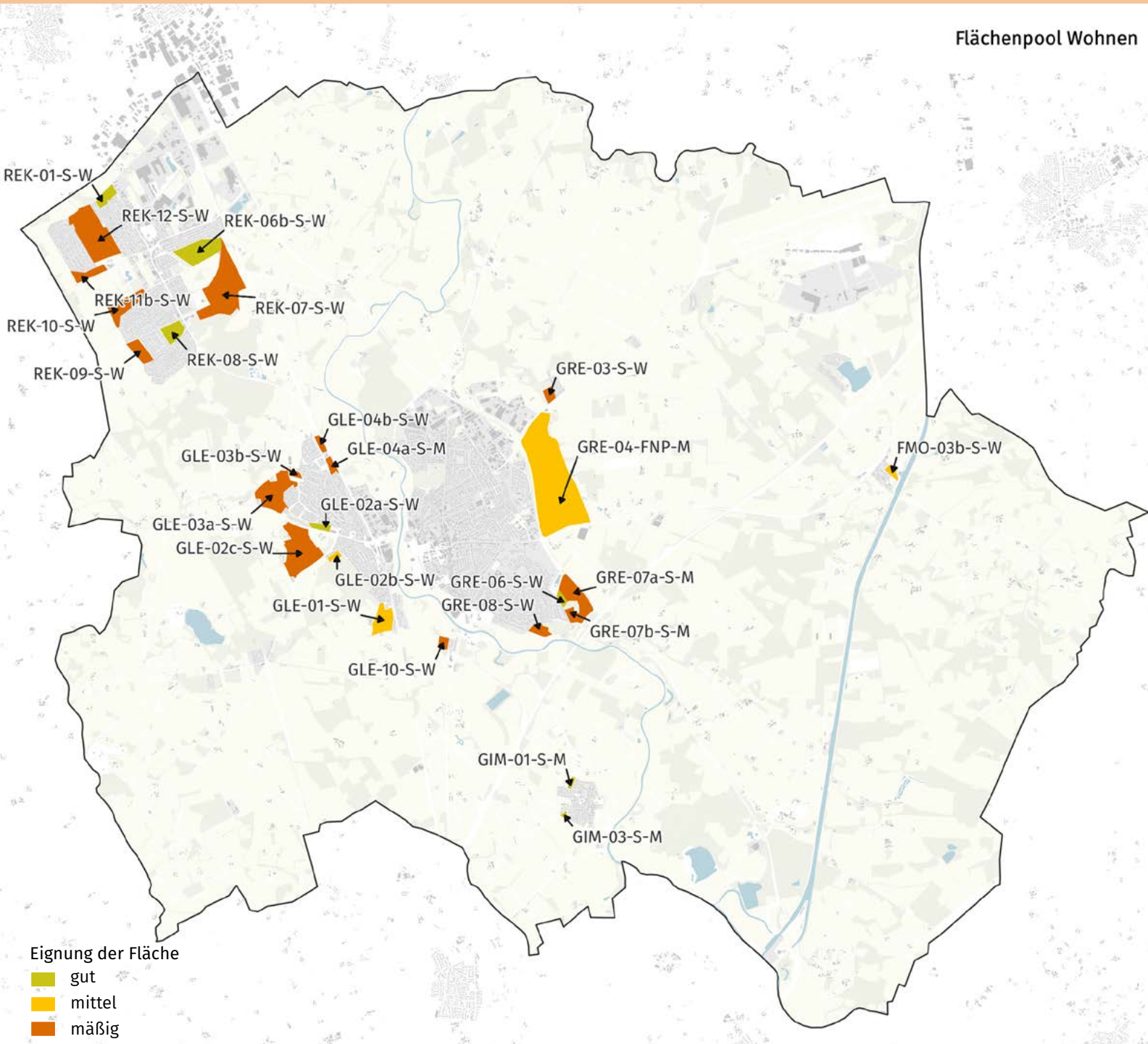
Abbildung 67:	Räumliches Leitbild, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	76
Abbildung 68:	Außen- und Innenentwicklung Greven rechts der Ems, Datenquelle eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	81
Abbildung 69:	Vision und Bauabschnitte Kroner Heide	82
Abbildung 70:	Außen- und Innenentwicklung Greven links der Ems, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	83
Abbildung 71:	Außen- und Innenentwicklung Reckenfeld, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	84
Abbildung 72:	Außen- und Innenentwicklung Gimbte, eigene Darstellung auf Grundlage von OpenNRW ALKIS	85
Abbildung 73:	Alternativen zu freistehenden Einfamilienhäusern	87
Abbildung 74:	Ablauf eines konsensorientierten Beteiligungsformates	89

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Einwohnerzahlen nach Stadtteilen, Datenquelle Stadt Greven	22
Tabelle 2:	Haushaltsgrößen der Stadt Greven in 2021, Datenquelle Demografiemonitoring Greven	25
Tabelle 3:	Leerstandsquote im regionalen Vergleich, Datenquelle Zensus 2011	27
Tabelle 4:	Bewertungsansatz 1 der Wohnszenarien	38
Tabelle 5:	Bewertungsansatz 2 der Wohnszenarien	38
Tabelle 6:	Bewertungsansatz 1 der Gewerbeszenarien	50
Tabelle 7:	Bewertungsansatz 2 der Gewerbeszenarien	50
Tabelle 8:	Bewertung der Varianten zur Ortsteilentwicklung Greven rechts der Ems	55
Tabelle 9:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven rechts der Ems	57
Tabelle 10:	Bewertung der Varianten zur Ortsteilentwicklung Greven links der Ems	61
Tabelle 11:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Greven links der Ems	63
Tabelle 12:	Bewertung der Varianten zur Ortsteilentwicklung Reckenfeld	67
Tabelle 13:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Reckenfeld	69
Tabelle 14:	Bewertung der Varianten zur Ortsteilentwicklung Gimbte	73
Tabelle 15:	Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in Gimbte	75

ANHANG – STECKBRIEFE POTENZIALFLÄCHEN WOHNEN

Flächenpool Wohnen



Steckbriefe Potenzialflächen Wohnen

Die Kriterien zur Bewertung der Wohnbauflächen basieren auf einer eigenen Bewertung entsprechend des folgenden Schemas:

Kriterium	gut	durchschnittlich	mäßig
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)			
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300m	301 bis 600 m	> 600 m
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500m	501 bis 1.000 m	> 1.000 m
Nähe zu Grundschulen	≤ 750m	751 bis 1500 m	> 1.500 m
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000m	1.001 bis 2.000 m	> 2.000 m
Infrastruktur (Verkehr)			
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße (klassifiziert bzw. Hauptverkehrsstraße)	gegeben	-	nicht gegeben
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	301 bis 600 m	> 600 m
Nähe zur SPNV-Anbindung	≤ 1.000 m	1.000 bis 2.000 m	> 2.000 m
Lage im Stadtgefüge			
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	bedingt gegeben	nicht gegeben
Abstand zu Emittenten			
Gewerbe	> 200 m	100 bis 200 m	≤ 100 m
Landwirtschaftliche Betriebsstätte	Kein Konflikt	Möglicher Konflikt	Sicherer Konflikt
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	100 bis 200 m	≤ 100 m
Sportstätten	> 200 m	100 bis 200 m	≤ 100 m

Die Bewertung erfolgte anhand einer Auswertung vorhandener und eigens ermittelter Fachinformationen, durch eine Karten- und Luftbildauswertung sowie ergänzende Begehungen vor Ort. Es erfolgte eine Einschätzung anhand der aufgeführten Kriterien und eine farbliche Einstufung gemäß der folgenden Farbskala:

Erläuterung der Farbskala



gute Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise geringe bis mäßige Konfliktdichte der Umweltschutzgüter



durchschnittliche Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise mäßige Konfliktdichte der Umweltschutzgüter



mäßige Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise mäßige bis hohe Konfliktdichte der Umweltschutzgüter

Hinzuweisen ist darauf, dass die Abstände als Luftlinie vom Mittelpunkt der Potenzialfläche zum Mittelpunkt der Infrastruktureinrichtungen gemessen wurden. Die Abstände der Emittenten zu den Potenzialflächen stellt die kürzeste Verbindung zwischen den jeweiligen Außengrenzen der Flächen dar. Eine mögliche starke Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter wird im Rahmen der Gesamtbewertung thematisiert.

Die Bewertung der einzelnen Kriterien dient dazu, eine erste Orientierung zur Bewertung der jeweiligen Fläche zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtabwägung können einzelne Kriterien stärker gewichtet werden. Eine einzelne rote Bewertung kann somit durch gute Bewertungen ausgeglichen werden.

Die Benennung der Flächen erfolgte nach folgendem Schema:

GRE-01-S-W
↓ ↓ ↓ ↓
a b c d

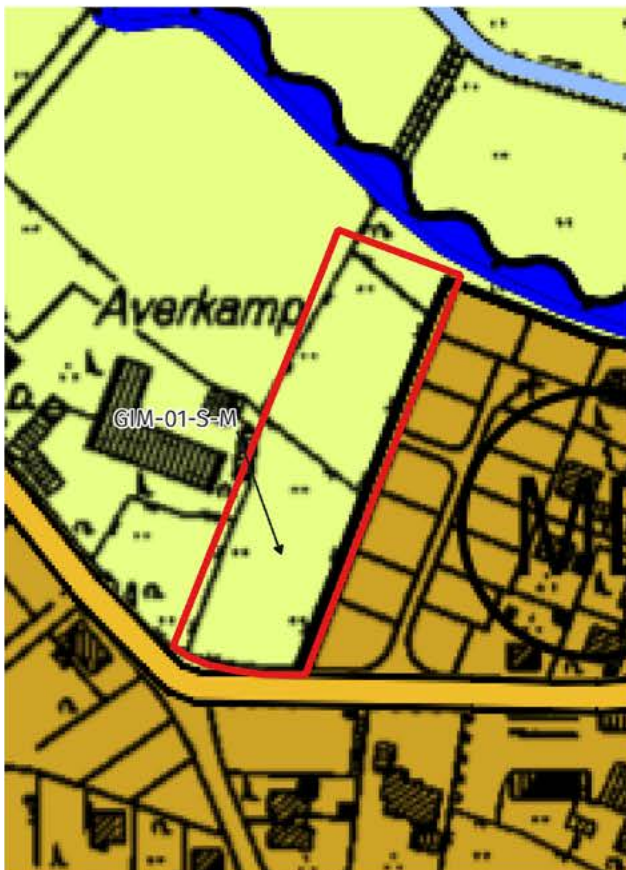
- a Ortsteil (**GRE** / **GLE** / **GIM** / **REK** / **FMO**)
- b Nummerierung
- c Flächenkategorie (**Suchraum** / **Flächennutzungsplan**)
- d Nutzung (**Wohnen** / **Gewerbe** / **Mischgebiet**)

GIM-01-S-M

Beschreibung/Daten	
Lage	Gimbte
Flächengröße	0,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Museumshof, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb möglich	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

Gesamturteil	
<p>Für die Siedlungsflächenentwicklung in Gimfte wird die nördliche Ergänzung auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche GIM-01-S-M empfohlen. Die Fläche ist zwar lediglich bedingt in die vorhandene Ortsstruktur eingebunden, stellt aber im Vergleich zur südlichen Ergänzung der Ortschaft eine sinnvolle Entwicklungsrichtung an einer leistungsfähigen Straße und mit unmittelbarer Busanbindung dar.</p> <p>Im Ortsteil sind lediglich begrenzte soziale und versorgungsbezogene Infrastrukturen vorhanden, über die bestehenden Busverbindungen an der Fläche ist eine gute ÖPNV-Anbindung an die Stadtmitte sowie auch an verschiedene zentrale Punkte in Münster gegeben.</p> <p>Im Bereich der Bushaltestelle ergibt sich im Übrigen ein Potenzial zur Ergänzung von kleinen Mehrfamilien Hauseinheiten, die an dieser Stelle als städtebaulich verträglich bewertet werden können und das Wohnangebot im Ortsteil sinnvoll ergänzen können. Im nördlichen Übergang zur Landschaft wird eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung empfohlen. Die Fläche sollte als prioritäre Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft weiterverfolgt werden.</p>	

GIM-03-S-M

Beschreibung/Daten	
Lage	Gimbte
Flächengröße	0,6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m - Kein Konflikt zu erwarten	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

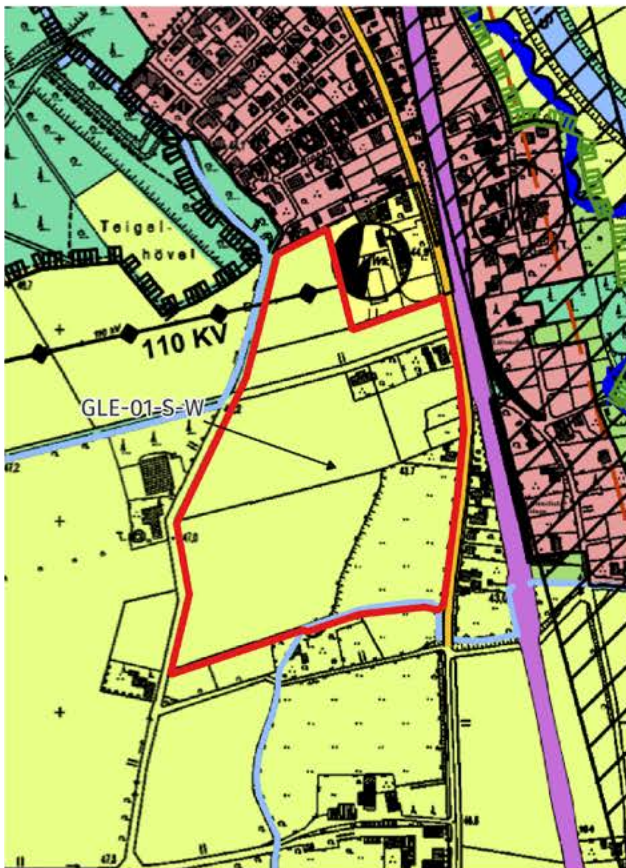
Gesamturteil	
<p>Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche GIM-03-S-M liegt am Siedlungsrand von Gimfte und schließt westlich, nördlich und östlich an den bestehenden Siedlungskörper an. Die 0,6 ha große Fläche eignet sich zur Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles und wird daher ebenfalls für die (mittel- bis langfristige) Siedlungsflächenentwicklung <u>empfohlen</u>.</p> <p>Über die bestehenden Busverbindungen im Ortsteil ist eine gute ÖPNV-Anbindung an die Stadtmitte sowie auch an verschiedene zentrale Punkte in Münster gegeben, die die fehlenden Infrastrukturen sowie auch die fehlenden Bahnhaltepunkte teilweise kompensieren. Für eine wohnbauliche Nutzung dieser Fläche wird ggf. eine Ertüchtigung der anliegenden Straßen erforderlich, über das weitere Verkehrsnetz ist die Fläche jedoch gut in die weitere Ortsstruktur eingebunden.</p> <p>Um keine infrastrukturellen Neubaubedarfe auszulösen, wird für die Ortschaft eine zeitlich gestaffelte Entwicklung der beiden Potenzialflächen empfohlen.</p>	

GLE-01-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	9,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen (untergeordnet)
Umgebung	Bahnstrecke, Bach, Landwirtschaftliche Fläche, Umspannwerk
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



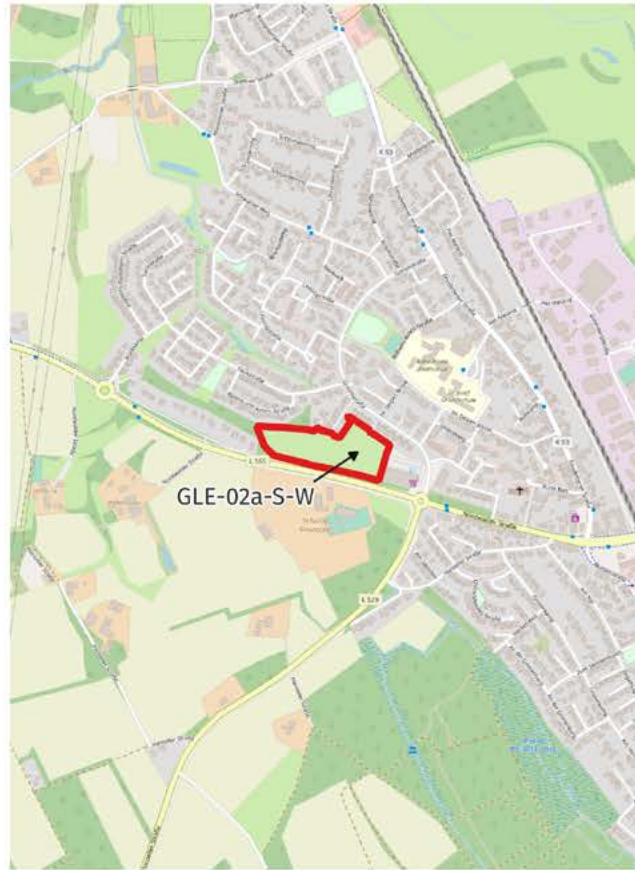
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	≤ 1.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	> 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb möglich	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

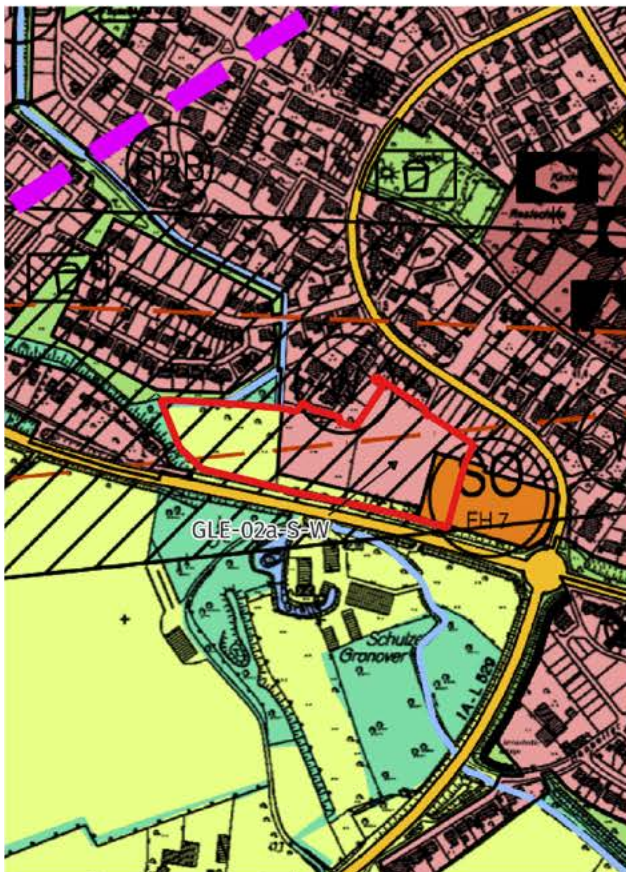
Gesamturteil	
<p>Mit der baulichen Entwicklung von GLE-01-S-W wird der bestehende Siedlungskörper von Greven links der Ems nach Süden erweitert. Bestehende Siedlungsansätze westlich der Bahntrasse werden dabei aufgegriffen.</p> <p>Das für den Standort bereits vorliegende städtebauliche Konzept sieht für einen Teil der hier untersuchten Fläche eine Siedlungsentwicklung konkret vor. Der gesamte Standort eignet sich insbesondere aufgrund der geringen Entfernung des Bahnhofpunktes und der Schulstandorte (der Schulstandort Im Deipen Brook ist mit dem Rad rund 6 Minuten entfernt) in besonderem Maße für eine Siedlungsentwicklung.</p> <p>Zu klären sind im Zuge der weiteren Konkretisierung die Aspekte Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und der bestehenden Umspannanlage sowie Belastungen durch die angrenzende Bahnstrecke. Auch wenn sich eine Entwicklung insbesondere des nördlichen sowie östlichen Bereiches der Fläche anbietet, wird aufgrund der noch zu klärenden Fragestellungen für die Siedlungsflächenentwicklung die gesamte Fläche lediglich <u>bedingt empfohlen</u>.</p>	

GLE-02a-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	2,6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Bach
Umgebung	Supermarkt, Wohngebiet, Landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



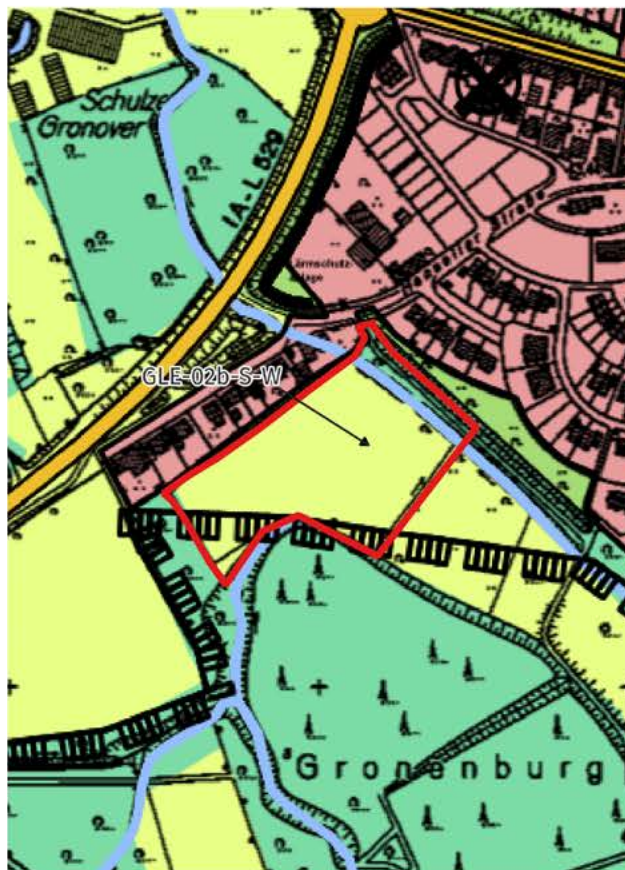
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

Gesamturteil	
<p>Bei der Fläche GLE-02a-S-W handelt es sich um einen teils bereits durch FNP-Darstellungen gesicherten Standort, der sich in die bestehende Ortsstruktur gut einbinden lässt: Durch eine Entwicklung der Fläche würde eine bisherige Lücke im Siedlungskörper geschlossen. Aufgrund der hervorragenden infrastrukturellen Ausstattung in geringer Entfernung der Fläche einschließlich Nahversorgungsstrukturen unmittelbar angrenzend wird die Fläche für die Siedlungsflächenentwicklung in besonderem Maße <u>empfohlen</u>.</p> <p>Bei Entwicklung der Fläche sind einige imissionsschutzrechtliche Fragen zu klären (Landwirtschaft, Einzelhandelsbetrieb, Nordwalder Straße) und entsprechende Abstände/Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.</p>	

GLE-02b-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	1,5 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Bach
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wald, Wohnen
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-

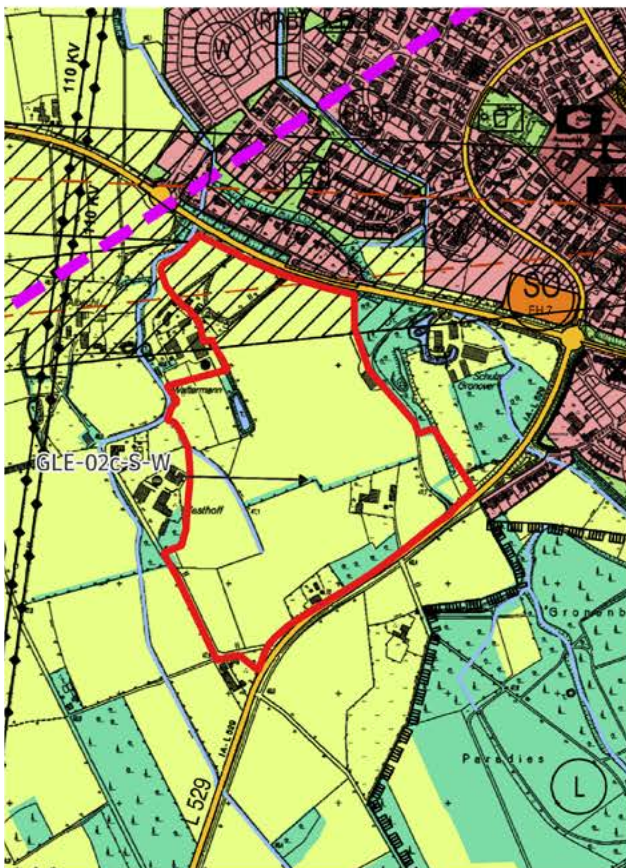


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	≤ 1.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb möglich	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

Gesamturteil	
<p>Eine Einbindung in die bestehenden Ortsstrukturen ist aufgrund der rückwärtigen Lage zur Bestandsbebauung und trotz der geringen Entfernung zu zentralen infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt nur bedingt gegeben.</p> <p>Trotz der im Detail zu lösenden Erschließung wird die Fläche GLE-02b-S-W für die Siedlungsentwicklung von Greven links der Ems <u>empfohlen</u>. Aufgrund der zu lösenden Aspekte hinsichtlich Erschließung, erforderlichen Abständen zu Waldbeständen/ökologischen Strukturen, und der möglichen Vernässung der Fläche (westlich, südlich und östlich angrenzende Gräften) jedoch lediglich <u>bedingt</u>.</p>	

GLE-02c-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	25,3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche und Betrieb, Gehölzgruppen, Bach
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnen, Bach
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

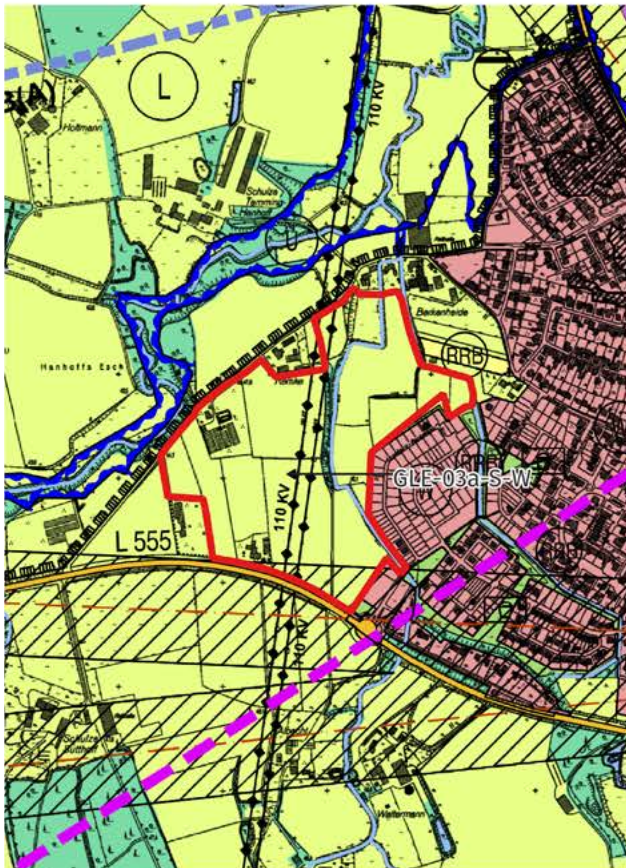
Gesamturteil	
<p>Aufgrund möglicher Konflikte mit einer Reihe von landwirtschaftlichen Betrieben auf der Potenzialfläche sowie im Umfeld wird diese Fläche <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GLE-03a-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	18,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Betriebe, Bach, Wohnen (untergeordnet)
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Regenrückhaltebecken
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	Überschwemmungsgebiet



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

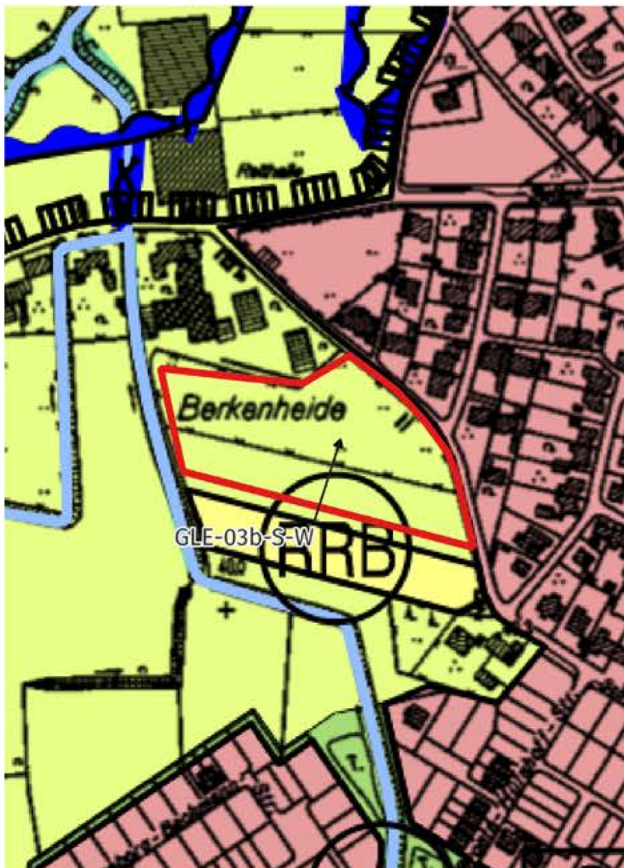
Gesamturteil	
<p>Aufgrund der Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde (der östliche Teil der Fläche GLE-03-S-W liegt zum Teil innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Tremmingmühlenbaches) wird die Fläche für die Siedlungsflächenentwicklung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GLE-03b-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	1,2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Landwirtschaftlicher Betrieb, Bach, Wohngebiet, Regenrückhaltebecken
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	Überschwemmungsgebiet



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

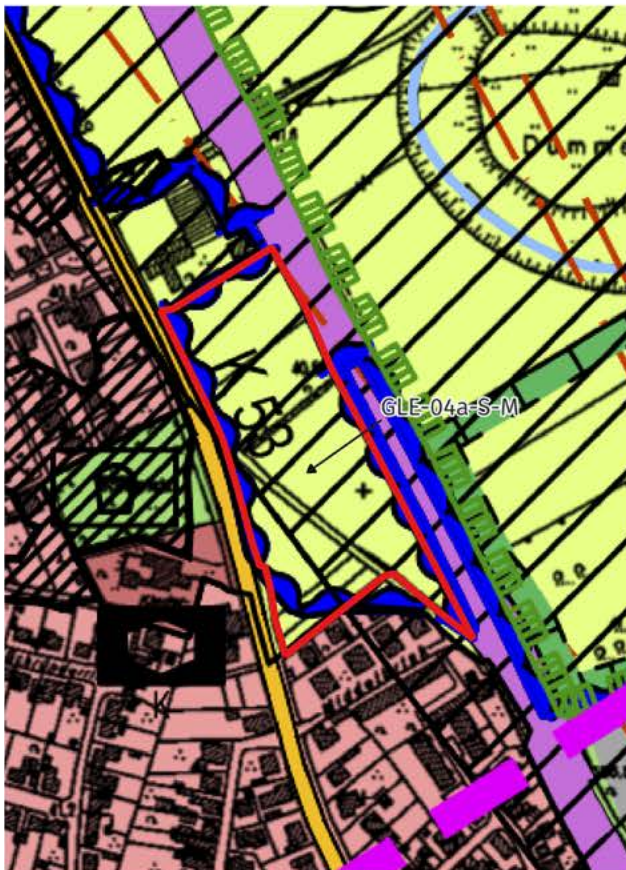
Gesamturteil	
<p>Aufgrund der Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde (die Fläche liegt zum Teil innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Tremmingmühlenbaches) wird die Fläche für die Siedlungsflächenentwicklung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GLE-04a-S-M

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	2,2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Tankstelle, Bahnstrecke, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Überschwemmungsbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Überschwemmungsgebiet
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	Überschwemmungsgebiet



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	≤ 100 m	
Landwirtschaft	> 200 m - Kein Konflikt zu erwarten	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

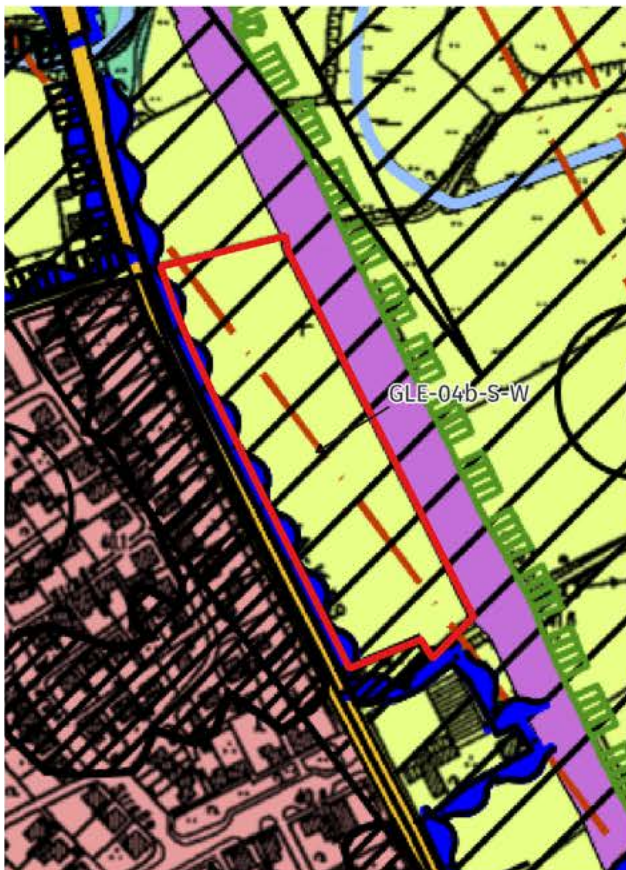
Gesamturteil	
<p>Aufgrund der Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde (die Fläche liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems) wird die Fläche für die Siedlungsflächenentwicklung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GLE-04b-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	1,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Tankstelle, Bahnstrecke, Wohngebiet, Landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Überschwemmungsbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Überschwemmungsgebiet
Bebauungsplan	12 Minnebuschsiedlung
Schutzgebiet	Überschwemmungsgebiet



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



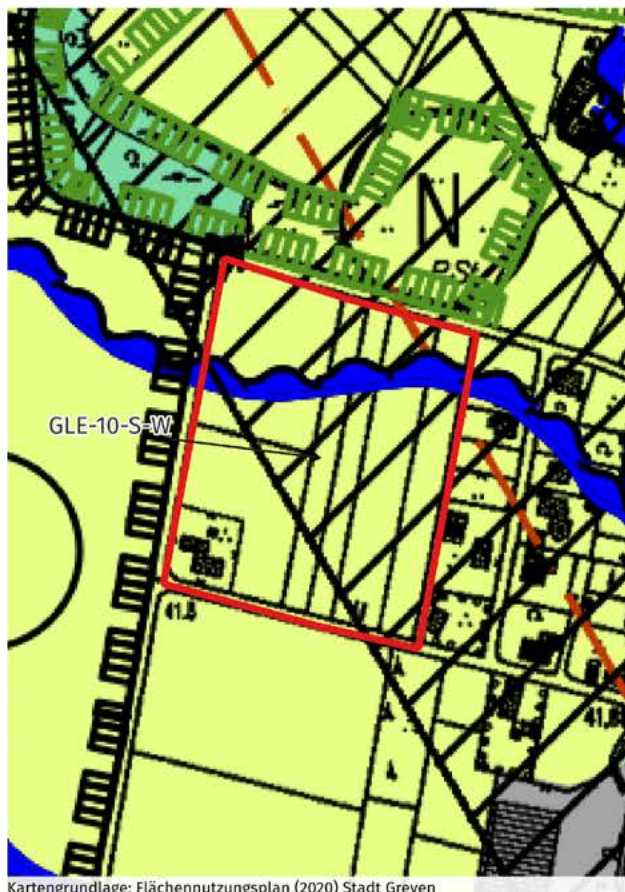
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m - Kein Konflikt zu erwarten	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

Gesamturteil	
<p>Aufgrund der Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde (die Fläche liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems) wird die Fläche für die Siedlungsflächenentwicklung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GLE-10-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	2,2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzgruppe, Wohnen (untergeordnet)
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	≤ 1.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	100 bis 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

Gesamturteil	
Die Entwicklung dieser Fläche würde eine unangemessene Weiterentwicklung eines nicht integrierten Siedlungsansatzes darstellen, der den regionalplanerischen Vorgaben nicht entspricht. Daher wird die Fläche <u>nicht weiter verfolgt</u> .	

GRE-03-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	2,7 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wald, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



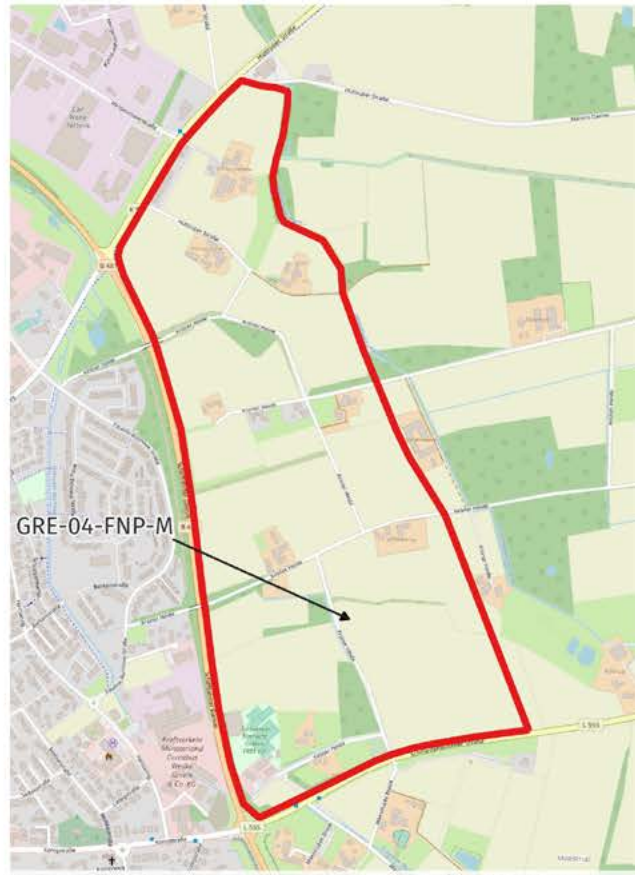
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	101 bis 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

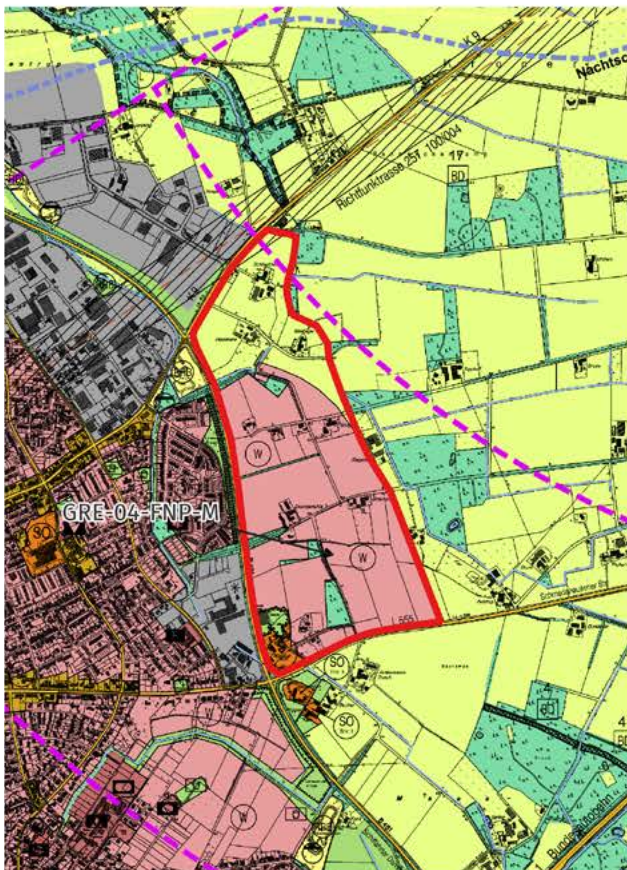
Gesamturteil	
Die Entwicklung dieser Fläche würde eine unangemessene Weiterentwicklung eines nicht integrierten Siedlungsansatzes darstellen, der den regionalplanerischen Vorgaben nicht entspricht. Daher wird die Fläche <u>nicht weiter verfolgt</u> .	

GRE-04-FNP-M

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	83,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche und Betrieb, Hotel, Flüchtlingsunterkunft, Gehölzgruppen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Gewerbegebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und [...] Erholung
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbauflächen, Sondergebiet
Bebauungsplan	tlw. 16.1 Erholungsgebiet Maestrup
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



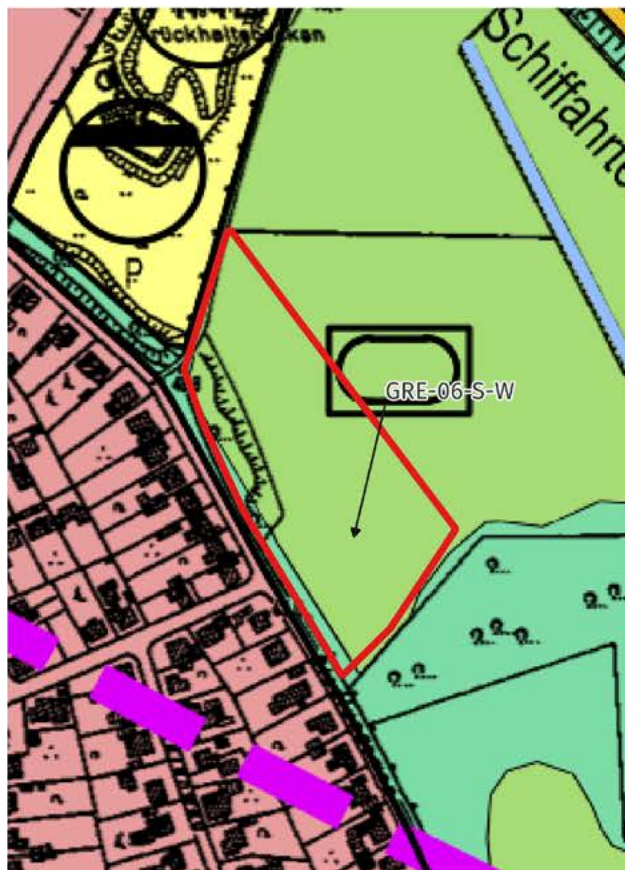
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	> 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	≤ 100 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	< 100 m	

Gesamturteil	
<p>Die Entwicklung der Fläche GRE-04-FNP-W könnte Greven Rechts der Ems großflächig ergänzen. Aufgrund der Größe der Fläche wäre eine bauabschnittsweise Entwicklung sinnvoll. Die o.g. Bewertungen machen deutlich, dass bei einer Entwicklung neue Infrastrukturen geschaffen werden müssen. Vorhandene Konflikte mit Emittenten sind im Zuge der Bauleitplanung zu lösen, betreffen aber i.d.R. jeweils nur Teilbereiche der Gesamtfläche. Bei einer Entwicklung der Fläche wären zudem die (heute) trennende Wirkung der B 481 zu beachten und eine angemessene Anbindung des Ortsteiles an die Kernstadt zwingend zu berücksichtigen.</p> <p>Die Fläche ist bereits in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche enthalten. Die Fläche wird für die (langfristige) Siedlungsflächenentwicklung <u>bedingt empfohlen</u>.</p>	

GRE-06-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	1,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzgruppe
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen, Regenrückhaltebecken, Wohngebiet, Wald
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Öffentliche oder private Grünflächen
Bebauungsplan	34 Sport- u. Freizeitanlage Siedlungsweg
Schutzgebiet	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m - Kein Konflikt zu erwarten	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

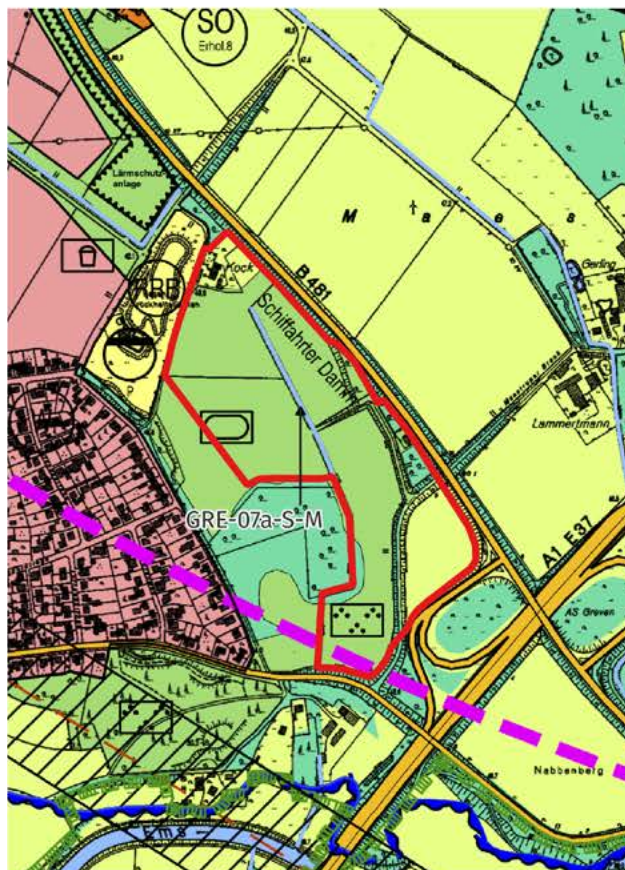
Gesamturteil	
<p>Die Fläche GRE-06-S-W südlich des Regenrückhaltebeckens Overmannstraße/östlich des Siedlungsweges bietet sich für eine wohnbauliche Entwicklung an. Mit der neuen Bebauung kann die hier bestehende einseitige Erschließung des Siedlungsweges und zudem auch der bestehende Wohnstandort »Vogelstiege« sinnvoll ergänzt werden.</p> <p>Bei einer wohnbaulichen Nutzung müssen schalltechnische Rahmenbedingungen (etwa über angemessene Abstände zur östlich gelegenen B 481 oder entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen) für die Fläche gelöst werden. Zudem sind die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Siedlungsweges und südlich der Fläche zu berücksichtigen. Außerdem sollte die Fläche in einem sinnvollen Konzept zusammen mit den östlich benachbarten Flächen und der verkehrlichen Anbindung der beabsichtigten Nutzungen näher betrachtet werden. Für die benachbarten Flächen östlich wird eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung empfohlen, die konkrete Abgrenzung zwischen den Nutzungen wäre als Bestandteil einer entsprechenden Konzeption (unter Beachtung der verkehrlichen und der schalltechnischen Rahmenbedingungen) festzulegen. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wird der Standort für die Wohnbauflächenentwicklung <u>empfohlen</u>.</p>	

GRE-07a-S-M

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	13,6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzgruppen
Umgebung	Regenrückhaltebecken, Wohngebiet, B 481
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, öffentliche oder private Grünflächen
Bebauungsplan	34 Sport- u. Freizeitanlage Siedlungsweg
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

Gesamturteil	
<p>Aufgrund der Lage an der B 481 und dem Autobahnzubringer der BAB 1 (Schallemissionen) wird die Fläche für eine gemischte oder eine gewerbliche Entwicklung vorgeschlagen/diskutiert, als Wohnbaufläche jedoch <u>nicht weiter untersucht</u>.</p>	

GRE-07b-S-M

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	2,2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Landwirtschaftliche Flächen, Wald, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für Wald, öffentliche oder private Grünflächen
Bebauungsplan	34 Sport- u. Freizeitanlage Siedlungsweg
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	100 bis 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

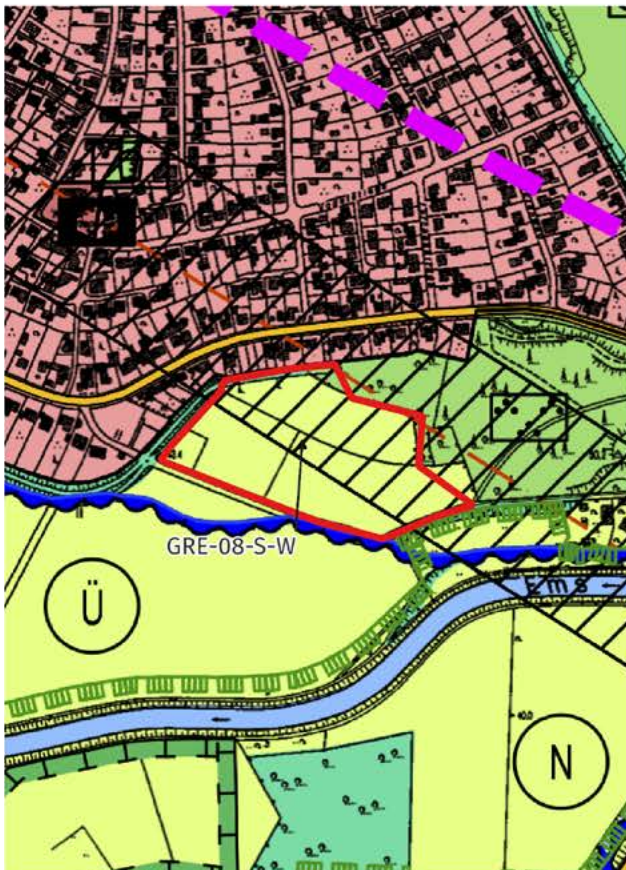
Gesamturteil	
<p>Die Nähe zum Autobahnzubringer, die angrenzenden Gehölze und Waldflächen, ein östlich angrenzendes Gewässer sowie die nur begrenzt leistungsfähige weitere Erschließung (Siedlungsweg/Schützenstraße) sprechen gegen eine Entwicklung der Fläche. Erforderliche Abstände zum Gewässer und zum tatsächlich bestehenden Wald, ein Waldausgleich für überplante Nutzungen des FNP (Flächen für Wald auf nahezu der Hälfte der Fläche) und voraussichtlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen führen zur gutachterlichen Einschätzung: unattraktiv für eine Wohnbebauung. In Greven rechts der Ems sind zudem andere, besser geeignete Potenzialflächen bevorzugt zu berücksichtigen. Die Fläche wird für die Siedlungsflächenentwicklung daher <u>nicht empfohlen</u>.</p>	

GRE-08-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	3,5 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wald, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	1.001 bis 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m - Kein Konflikt zu erwarten	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

Gesamturteil	
<p>Die Nähe der Autobahn, die geringe Entfernung der Ems (Fläche direkt hinterm Deich), zu den Emsbegleitenden FFH- und Naturschutzgebieten sowie die angrenzenden Gehölze und Waldflächen sowie die nur begrenzt leistungsfähige weitere Erschließung (Schützenstraße) sprechen gegen eine Entwicklung der Fläche. Erforderliche Abstände zum Wald sowie erforderliche verkehrliche Maßnahmen, die eine unmittelbare Anbindung der Fläche an die Schützenstraße erst sicherstellen (über private Grundstücksflächen) sprechen darüber hinaus gegen diese Fläche. In Greven rechts der Ems sind andere, besser geeignete Potenzialflächen bevorzugt zu berücksichtigen. Die Fläche wird für die Siedlungsflächenentwicklung daher <u>nicht empfohlen</u>.</p>	

REK-01-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	4,4 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Baumreihe
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbegebiet, Wohngebiet, Wald
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



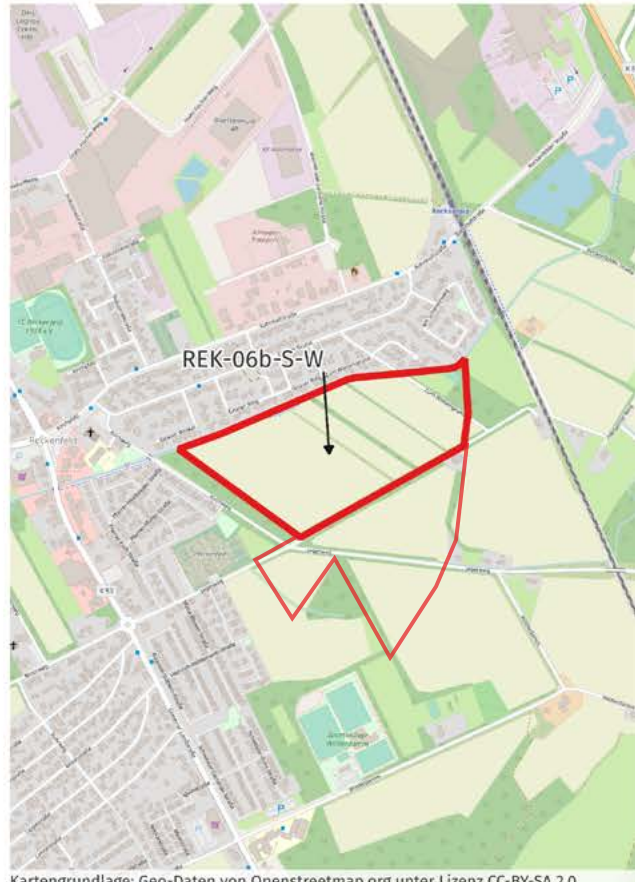
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	301 bis 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	≤ 100 m	
Landwirtschaft	> 200 m - Kein Konflikt zu erwarten	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

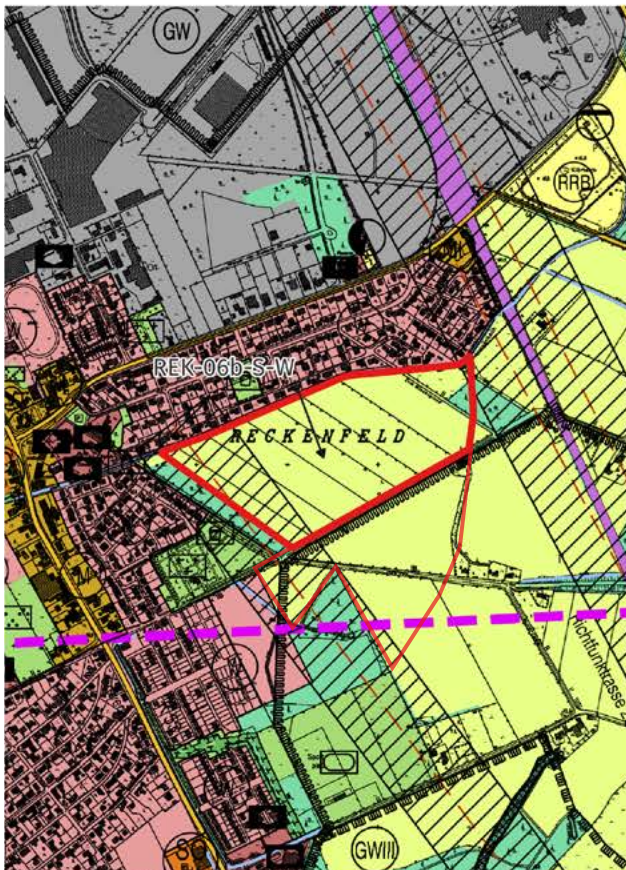
Gesamturteil	
<p>Bei der Fläche REK-01-S-W handelt es sich um eine nördliche Ergänzung des Blockes A des Ortsteiles Reckenfeld. Für den Standort wird eine wohnbauliche Entwicklung <u>empfohlen</u>.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung sind einige Fragestellungen zu klären, hier insbesondere die mit der östlich benachbarten Gewerbenutzung sowie der dort liegenden Emsdettener Landstraße verbundenen immissionsschutzrechtlichen Themen sowie auch beabsichtigte Nutzungen auf Emsdettener Stadtgebiet. Zudem sollten im Rahmen der Bauleitplanung Abstände zu einer Waldfläche westlich sowie der Umgang mit Gehölzbeständen entlang der nördlichen Grenze sowie ökologische Strukturen innerhalb der Fläche näher untersucht werden. Darüber hinaus stellt der Standort eine sinnvolle Abrundung und Ergänzung der Ortschaft Reckenfeld in noch erreichbarer Entfernung der Mitte des Ortsteiles sowie des Bahnhofpunktes Reckenfeld dar.</p> <p>Bei der weiteren Entwicklung von Reckenfeld ist ein besonderes Augenmerk auf die Auslastung der bestehenden sozialen Infrastrukturen zu legen: die einzelnen Maßnahmen im Ortsteil sollten daher aufeinander abgestimmt und ggf. auch zeitlich versetzt vorgesehen werden. Aufgrund der besseren Lage der anderen Standorte ist dabei zu empfehlen, den Standort REK-01-S-W nachrangig, also mittelfristig, zu entwickeln.</p>	

REK-06b-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	15,4 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstreifen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Friedhof
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	≤ 1.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	101 bis 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m – Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb möglich	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	< 100 m	

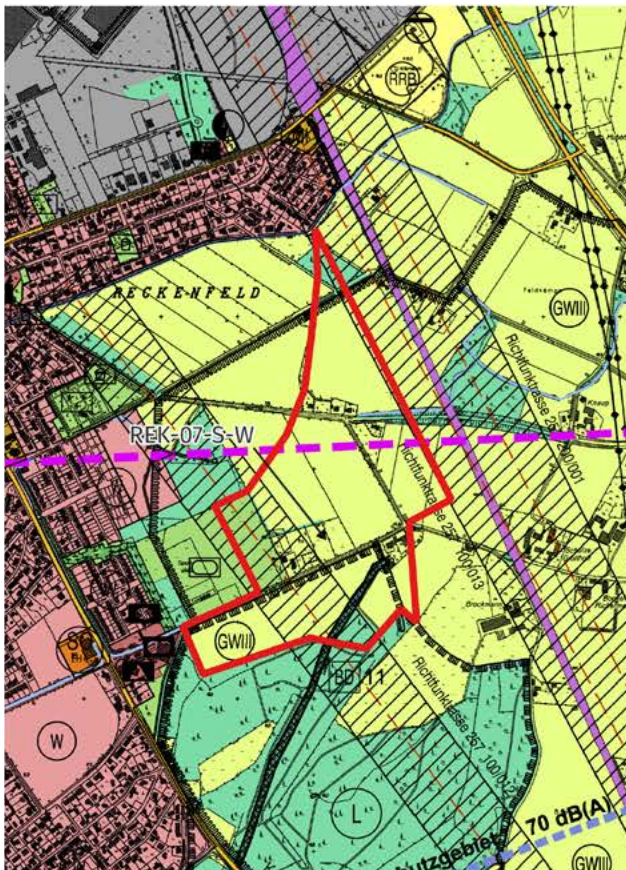
Gesamturteil	
<p>Im Rahmen der Bauleitplanung sind einige ökologische und entwässerungstechnische Rahmenbedingungen für die Fläche zu klären: entlang des nördlichen Randes der Fläche verläuft der Walgenbach, der einerseits für eine Vernässung auch auf der Fläche REK-06b-S-W sorgt und zum anderen entsprechende Abstände und auch eine Sicherung der bestehenden ökologischen Strukturen erfordert. Zudem sind innerhalb der Fläche diverse Gehölzstrukturen vorhanden, die vertiefend ökologisch untersucht werden müssen. Neben der östlich benachbarten Bahntrasse sind bei der Fläche zudem einige bestehende landwirtschaftliche Betriebe (im östlichen Umfeld) zu beachten.</p> <p>Im Rahmen der Entwicklungen in Reckenfeld ist ein besonderes Augenmerk auf die Auslastung der bestehenden sozialen Infrastrukturen zu legen: die einzelnen Maßnahmen im Ortsteil sollten daher aufeinander abgestimmt und ggf. auch zeitlich versetzt vorgesehen werden. Dabei ist zu empfehlen, für den Standort REK-06b-S-W bereits kurzfristig in weitergehende Untersuchungen einzusteigen, mit dem Ziel die Fläche mittelfristig zu entwickeln.</p> <p>Die Fläche wurde ursprünglich mit einem größeren Flächenzuschnitt diskutiert. Überlagerungen mit einem Wasserschutzgebiet führten zur Reduzierung des Flächenzuschnitts. Somit ist die Fläche REK-06b-S-W <u>für die kurz- bis mittelfristige Siedlungsflächenentwicklung empfehlenswert.</u></p>	

REK-07-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	34,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstreifen, Wohnen (untergeordnet)
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Wald
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Grundwasser- und Gewässerschutz, Schutz der Landschaft und [...] Erholung
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald
Bebauungsplan	tlw. 60.3 Sportanlage Wittlerdamm
Schutzgebiet	Wasserschutzgebiet Zone III, LSG



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	≤ 1.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	> 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	< 100 m	

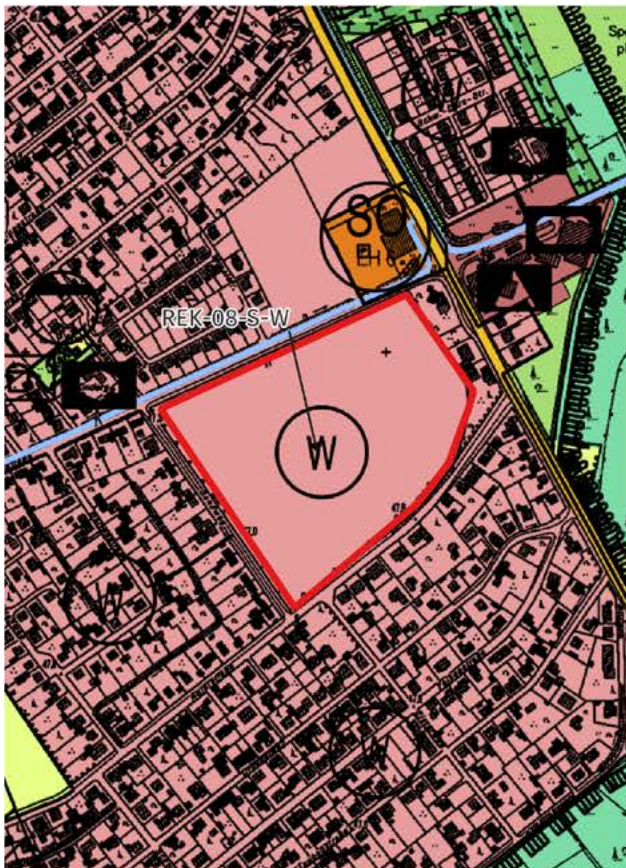
Gesamturteil	
<p>Diese Fläche würde über den Bedarf hinausreichen und perspektivisch eine Anpassung der sozialen Infrastrukturen in Reckenfeld auslösen. In Reckenfeld sind andere Potenzialflächen bevorzugt zu berücksichtigen, daher wird die Fläche im Rahmen dieser Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

REK-08-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	6,5 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Wohngebiet, Einkaufsmöglichkeiten, Schule
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	≤ 300 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	≤ 750 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m - Kein Konflikt zu erwarten	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

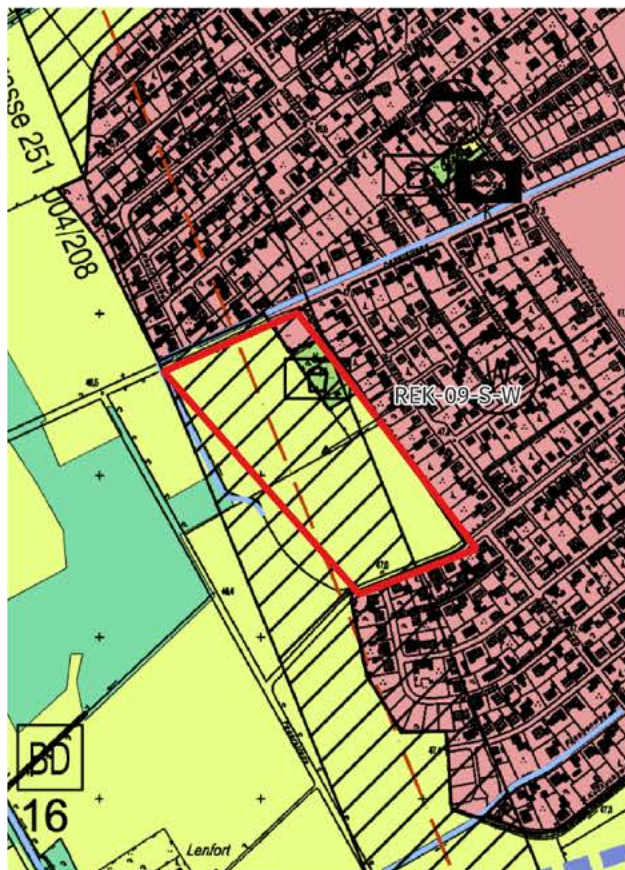
Gesamturteil	
<p>Der Standort REK-08-S-W liegt benachbart zu Nahversorgungseinrichtungen, zum Schulstandort und zu einer Kita im Ortsteil und ist darüber hinaus von allen Seiten umschlossen von Wohnbeständen.</p> <p>Eine ehemals vorhandene Trennung der beiden Blöcke C und D ist bereits durch die westlich angrenzende Bebauung unterbrochen. Zudem ist es aufgrund der integrierten Lage der Fläche für den hier betrachteten Standort nicht sinnvoll, die siedlungsstrukturelle Trennung der Ortslage nach dem Leitbild der »Reckenfelder Gartenstadt« aufrecht zu erhalten (im Gegensatz zu den wahrnehmbaren Landschaftsräumen zwischen den Böcken A und B sowie zwischen den beiden nördlichen und den beiden südlichen Blöcken).</p> <p>Die Fläche REK-08-S-W wird für eine kurzfristige Siedlungsflächenentwicklung <u>empfohlen</u>.</p>	

REK-09-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	5,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Spielplatz
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Allgemeiner Siedlungsbereich
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche, öffentliche oder private Grünflächen (Spielplatz)
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m - Kein Konflikt zu erwarten	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

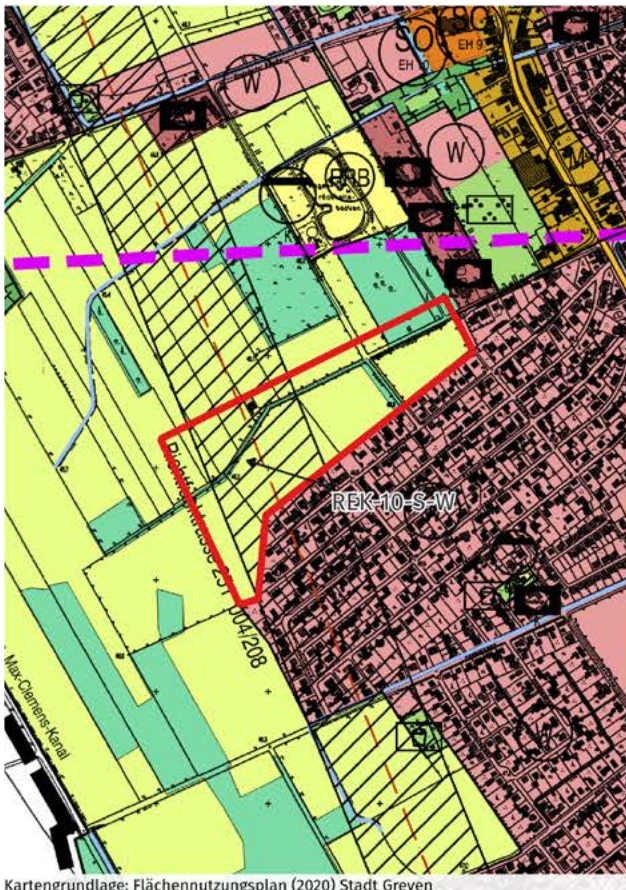
Gesamturteil	
Grundsätzlich wird diese Fläche als geeignet befunden, schneidet im Vergleich mit anderen Flächen in Reckenfeld aber schlechter ab. Daher wird die Fläche im Rahmen dieser Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u> .	

REK-10-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	10,4 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, Gehölzstreifen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Wald
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	≤ 500 m	
Nähe zu Grundschule	751 bis 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	> 200 m - Kein Konflikt zu erwarten	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

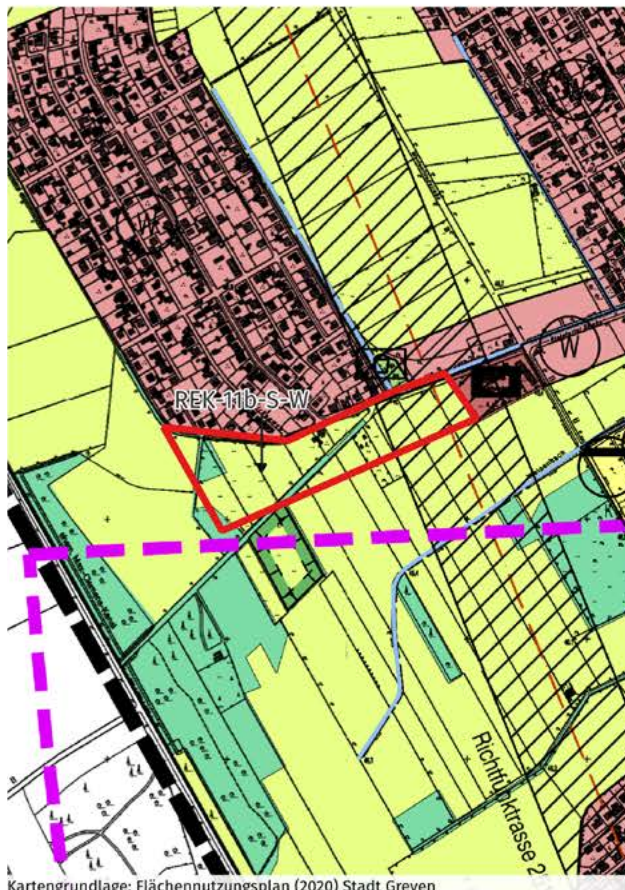
Gesamturteil	
Grundsätzlich wird diese Fläche als geeignet befunden, schneidet im Vergleich mit anderen Flächen in Reckenfeld aber schlechter ab. Daher wird die Fläche im Rahmen dieser Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u> .	

REK-11b-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	5,2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstreifen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	≤ 100 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb wahrscheinlich	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

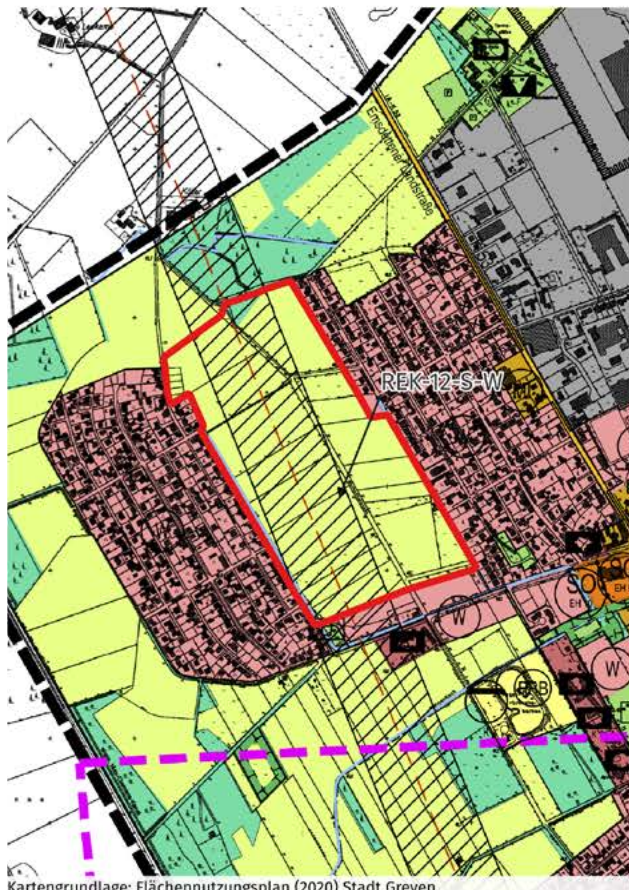
Gesamturteil	
Grundsätzlich wird diese Fläche als geeignet befunden, schneidet im Vergleich mit anderen Flächen in Reckenfeld aber schlechter ab. Daher wird die Fläche im Rahmen dieser Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u> .	

REK-12-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	29,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche und Betrieb, Gehölzstreifen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Wald
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	501 bis 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	1.001 bis 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb möglich	
Hauptverkehrsstraße	> 200 m	
Sportstätten	> 200 m	

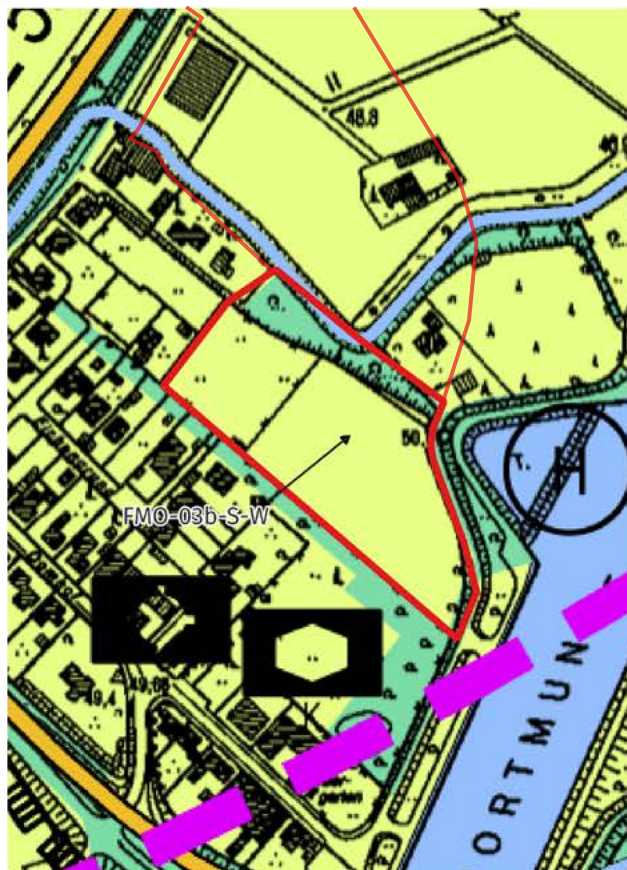
Gesamturteil	
<p>Insbesondere vor dem Hintergrund des Erhalts der spezifischen Siedlungsstruktur von Reckenfeld und der ökologischen Qualitäten dieser Flächen wird eine Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p> <p>Der vorhandene Freiraum zwischen den beiden Blöcken A und B stellt einen ökologisch hochwertigen und attraktiven Landschaftsraum dar, der im Bestand durch kleinteilige landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist. Die einzelnen Nutzungen werden durch alte Bäume sowie Heckenstrukturen getrennt, die ein idyllisches Landschaftsbild und eine hohe Freiraumqualität prägen. Für die Fläche wären somit ohnehin einzelne und randliche Ergänzungen etwa entlang bestehender Straßen sinnvoll.</p>	

FMO-03b-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	FMO
Flächengröße	1,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzgruppen, Bach, z.T. bauliche Nutzung (Feuerwehr, Gewerbe, Wohnen)
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Dortmund-Ems-Kanal
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



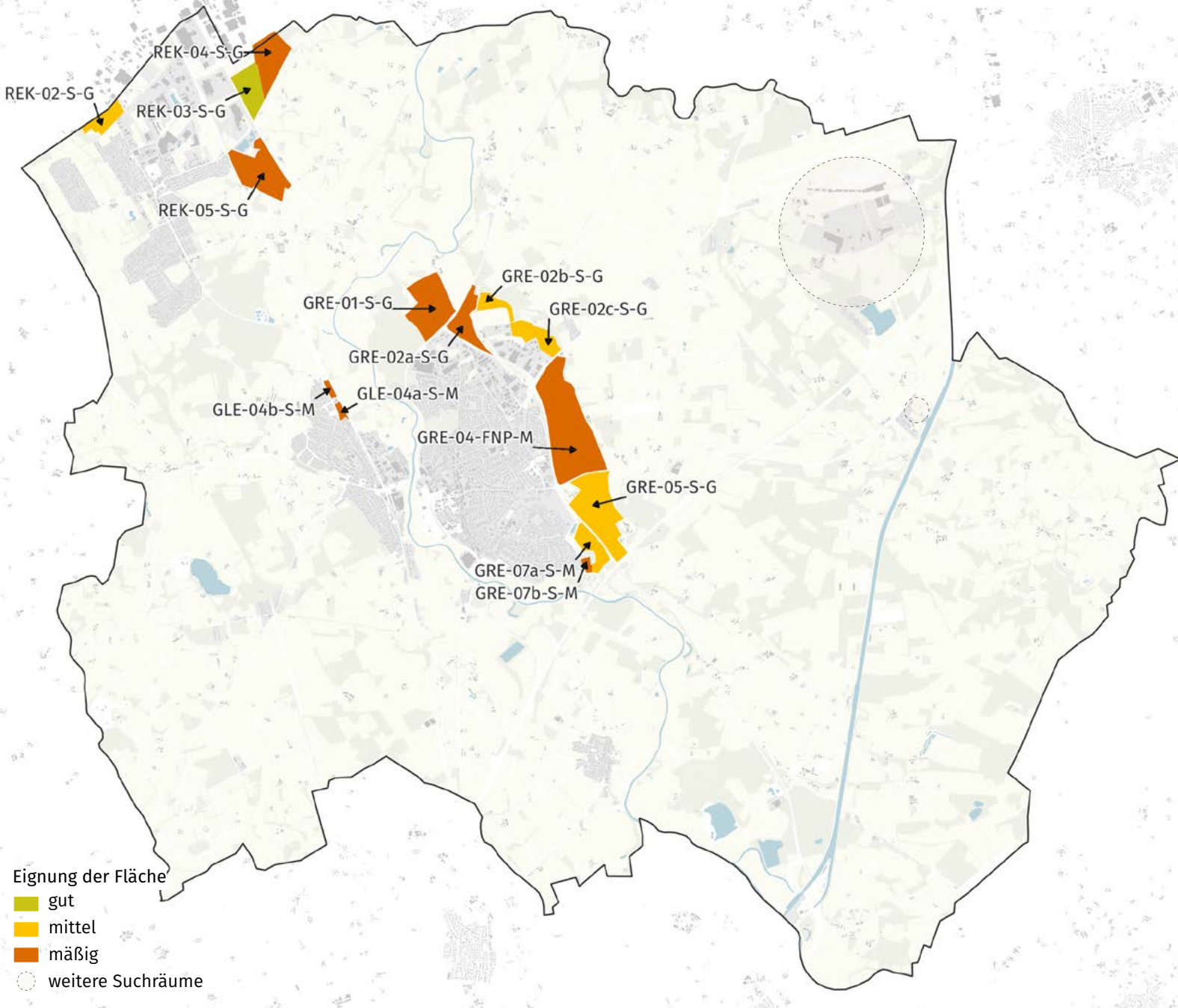
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Nahversorgung/Sozial)		
Nähe zu Nahversorgungseinrichtung	> 600 m	
Nähe zu Kindertagesstätte	> 1.000 m	
Nähe zu Grundschule	> 1.500 m	
Nähe zu weiterführenden Schulen	> 2.000 m	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Nähe zu SPNV-Anbindung (Bahn)	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Abstand zu Emittenten		
Gewerbe	> 200 m	
Landwirtschaft	101 bis 200 m - Konflikt mit landwirtschaftlichem Betrieb möglich	
Hauptverkehrsstraße	< 100 m	
Sportstätten	> 200 m	

Gesamturteil	
<p>Die Ortschaft Schmedehausen ist bisher nicht durch Wohnbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan gesichert. (Regional-)planerisch wird dem Ortsteil daher maximal eine Eigenentwicklung zugestanden, also die kleinteilige Entwicklung, die sich lediglich aus dem Bedarf der Ortslage heraus ergibt.</p> <p>Ursprünglich wurde die Fläche mit einem größeren Flächenzuschnitt diskutiert. Zur Deckung des Eigenbedarfes der Ortslage eignet sich von dieser Fläche lediglich eine untergeordnete Teilfläche, (FMO-03b-S-W). Diese grenzt direkt an den Ortsrand an und wird für die Siedlungsflächenentwicklung lediglich <u>bedingt empfohlen</u>.</p>	

ANHANG – STECKBRIEFE POTENZIALFLÄCHEN GEWERBE

Flächenpool Gewerbe



Steckbriefe Potenzialflächen Gewerbe

Die Kriterien zur Bewertung der gewerblichen Bauflächen basieren auf einer eigenen Bewertung entsprechend des folgenden Schemas:

Kriterium	gut	durchschnittlich	mäßig
Infrastruktur (Verkehr)			
Entfernung Anschlussstelle Autobahn	≤ 5.000m	5.001 bis 10.000 m	> 10.001 m
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	gegeben an	mittelbar gegeben (Ausbau/ Ertüchtigung erforderlich)	nicht gegeben*
Nähe zu ÖPNV-Anbindung (Bus)	≤ 300m	301 bis 600 m	> 601 m
Lage im Stadtgefüge			
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	bedingt gegeben	nicht gegeben*
Relevante Abstände			
Wohnnutzung	> 201 m	101 bis 200 m	< 100 m
* führt zur Abwertung (KO-Kriterium)			

Die Bewertung erfolgte anhand einer Auswertung vorhandener und eigens ermittelter Fachinformationen, durch eine Karten- und Luftbildauswertung sowie ergänzende Begehungen vor Ort. Flächen am Standort FMO werden aufgrund der entzogenen kommunalen Hoheit nicht vertiefend betrachtet, lediglich wird auf den Standort als weiterer Untersuchungsraum hingewiesen. Es erfolgte eine Einschätzung anhand der aufgeführten Kriterien und eine farbliche Einstufung gemäß der folgenden Farbskala:

Erläuterung der Farbskala



gute Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise geringe bis mäßige Konfliktdichte der Umweltschutzgüter



durchschnittliche Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise mäßige Konfliktdichte der Umweltschutzgüter



mäßige Eignung der städtebaulichen Kriterien beziehungsweise mäßige bis hohe Konfliktdichte der Umweltschutzgüter

Hinzuweisen ist darauf, dass die Abstände als Luftlinie vom Mittelpunkt der Potenzialfläche zum Mittelpunkt der Infrastruktureinrichtungen gemessen wurden. Die Abstände der Emittenten zu den Potenzialflächen stellt die kürzeste Verbindung zwischen den jeweiligen Außengrenzen der Flächen dar. Eine mögliche starke Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter wird im Rahmen der Gesamtbewertung thematisiert.

Die Bewertung der einzelnen Kriterien dient dazu, eine erste Orientierung zur Bewertung der jeweiligen Fläche zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtabwägung können einzelne Kriterien stärker gewichtet werden. Eine einzelne rote Bewertung kann somit durch gute Bewertungen ausgeglichen werden.

Die Benennung der Flächen erfolgte nach folgendem Schema:

GRE-01-S-G
 ↓ ↓ ↓ ↓
 a b c d

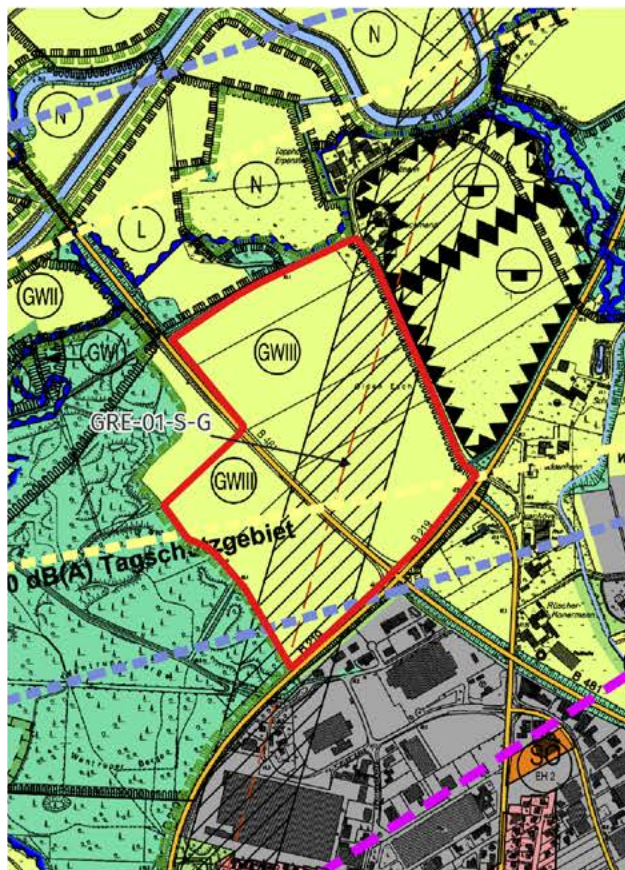
- a Ortsteil (**GRE** / **GLE** / **GIM** / **REK** / **FMO**)
- b Nummerierung
- c Flächenkategorie (**Suchraum** / **Flächennutzungsplan**)
- d Nutzung (**Wohnen** / **Gewerbe** / **Mischgebiet**)

GRE-01-S-G

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	37,3 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbegebiet, Wald
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Grundwasser- und Gewässerschutz
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	Wasserschutzgebiet Zone III



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	> 200 m	

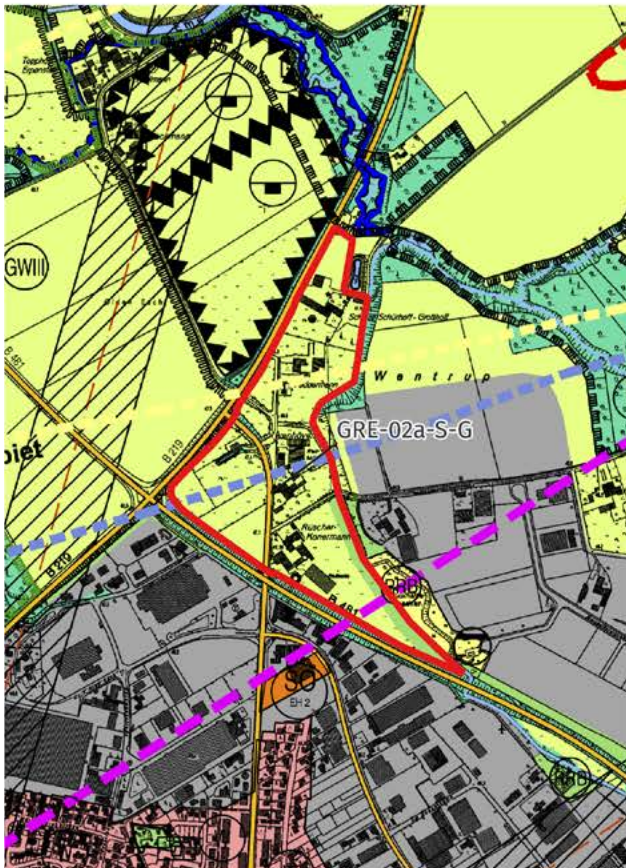
Gesamturteil	
<p>Die Entwicklung dieser Fläche stellt nach erster Betrachtung keine Option dar: Sowohl Waldabstände als auch Gewässerschutzzonen, welche gegen die Entwicklung sprechen, sind einzuhalten. Verkehre der Fläche müssten über die B 481 abgewickelt werden, hier liegen Flächen näher an der Autobahnzufahrt die diesbezüglich zu priorisieren sind. Zudem stellt der Ibbenbürener Damm eine Zäsur dar, der Standort wäre nicht an die bestehenden Gewerbegebiete angebunden. Bei gleichzeitiger Realisierung der zur Entwicklung empfohlenen Flächen würde die Fläche zudem über den Bedarf hinausreichen.</p> <p>In Greven sind andere Potenzialflächen bevorzugt zu berücksichtigen, daher wird die Fläche im Rahmen dieser Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GRE-02a-S-G

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	17,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Bach, Hofstelle/Wohnnutzung
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbegebiet, Regenrückhaltebecken
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	> 200 m	

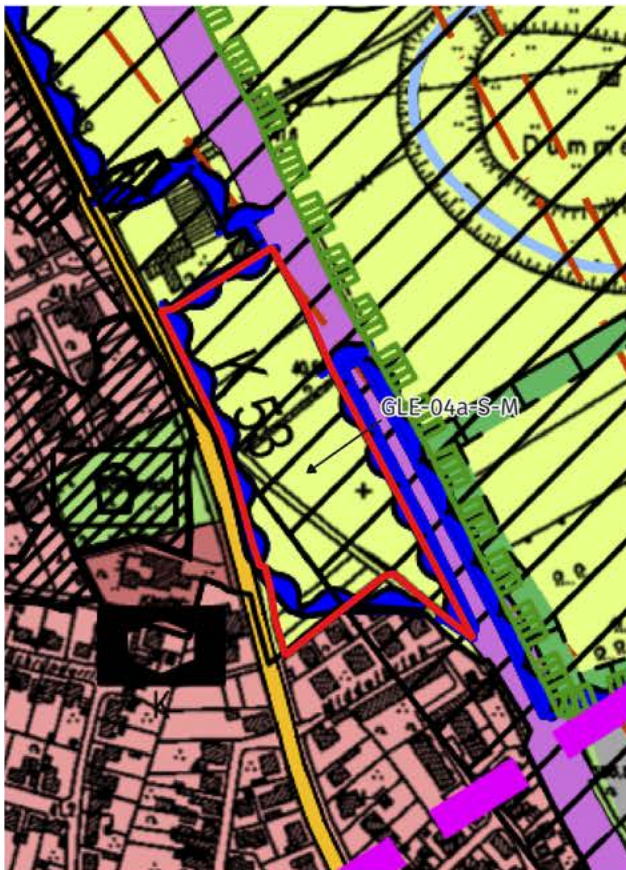
Gesamturteil	
<p>Aufgrund der Bestandsnutzungen stellt eine gewerbliche Entwicklung dieser Flächen keine geeignete Option dar. Vorhandene Betriebe (Gastwirtschaft, bedeutende landwirtschaftliche Betriebe) sowie die ökologischen Strukturen sprechen ebenso gegen die Fläche, wie deren schlechte Anbindung an die bestehenden Gewerbestandorte. Nach Osten grenzt an die Fläche der Grevenener Mühlenbach, südlich liegt die B 481 in Dammlage. Die Fläche müsste demnach an den Ibbenbürener Damm angebunden werden. Bei gleichzeitiger Realisierung der zur Entwicklung empfohlenen Flächen würde die Fläche zudem über den Bedarf hinausreichen.</p> <p>In Greven sind andere Potenzialflächen bevorzugt zu berücksichtigen, daher wird die Fläche im Rahmen dieser Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GLE-04a-S-M

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	2,2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Tankstelle, Bahnstrecke, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Überschwemmungsbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Überschwemmungsgebiet
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	Überschwemmungsgebiet



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	≤ 100 m	

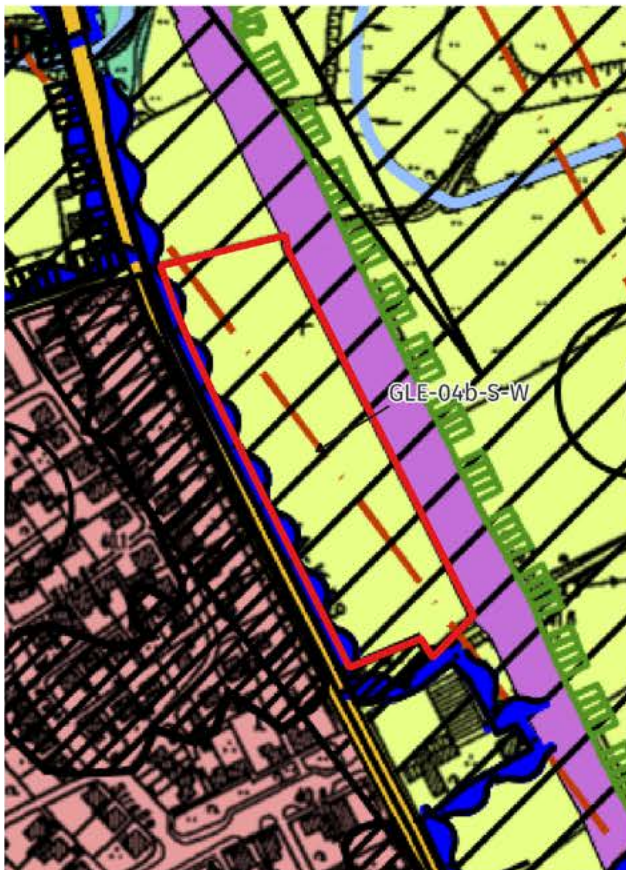
Gesamturteil	
<p>Aufgrund der Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde (die Fläche liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems) wird die Fläche für die Siedlungsflächenentwicklung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GLE-04b-S-W

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven links der Ems
Flächengröße	1,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Tankstelle, Bahnstrecke, Wohngebiet, Landwirtschaftliche Fläche
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Überschwemmungsbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Überschwemmungsgebiet
Bebauungsplan	12 Minnebuschsiedlung
Schutzgebiet	Überschwemmungsgebiet



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



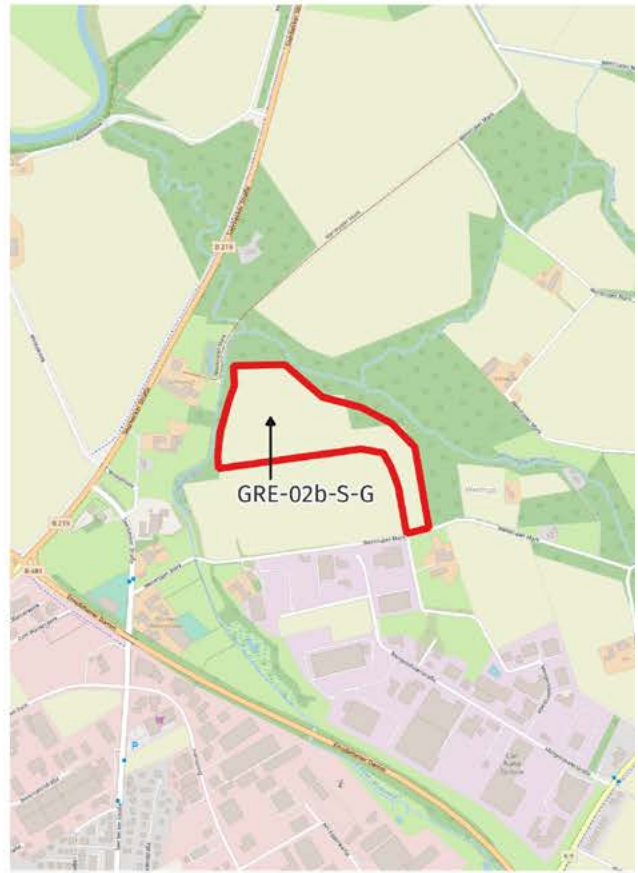
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	≤ 100 m	

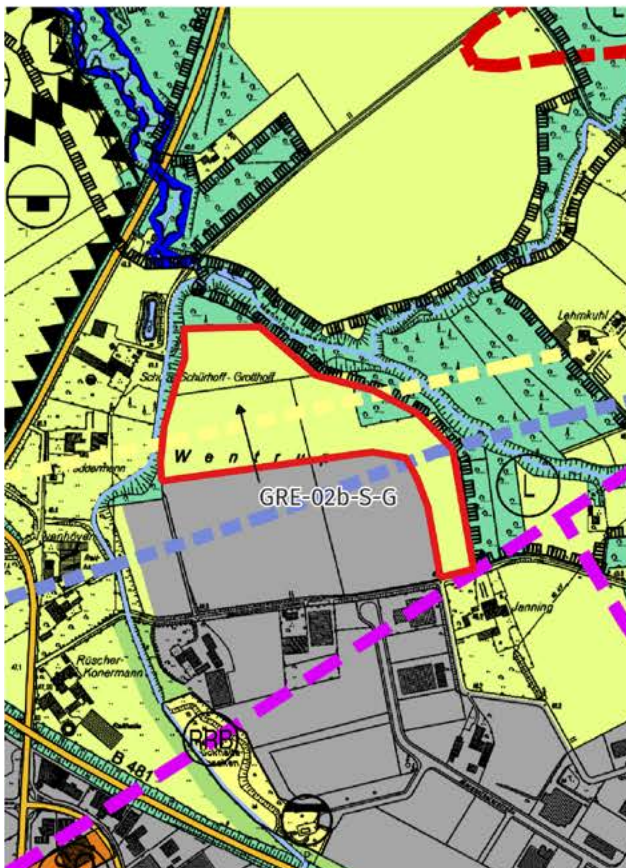
Gesamturteil	
<p>Aufgrund der Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde (die Fläche liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems) wird die Fläche für die Siedlungsflächenentwicklung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GRE-02b-S-G

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	8,0 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung	Gewerbegebiet, Wald und Bach
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



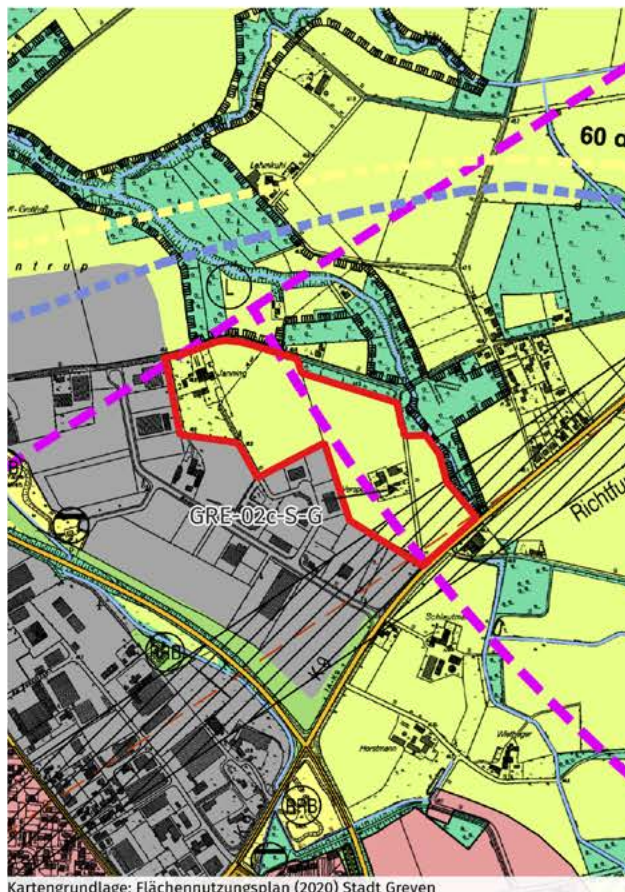
Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	> 200 m	

Gesamturteil	
<p>Die Fläche GRE-02b-S-G stellt einen sinnvollen nördlichen Abschluss des Gewerbestandortes Mergenthalerstraße dar, der jedoch erst nach Entwicklung der weiteren untersuchten Flächen sowie der direkt südlich benachbarten Gewerbereserve des Flächennutzungsplanes weiterverfolgt werden sollte. Im Rahmen einer konkreten Entwicklung auf der benachbarten Fläche sollte eine Erschließung dieses Standortes als Entwicklungsoption mitgedacht werden.</p> <p>Unter Beachtung und Sicherung der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie des Gewässers wird die Fläche für die Gewerbeflächenentwicklung <u>bedingt empfohlen</u>.</p>	

GRE-02c-S-G

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	15,6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Hofstelle/Wohnnutzung, Gehölzgruppen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbegebiet, Wald
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-

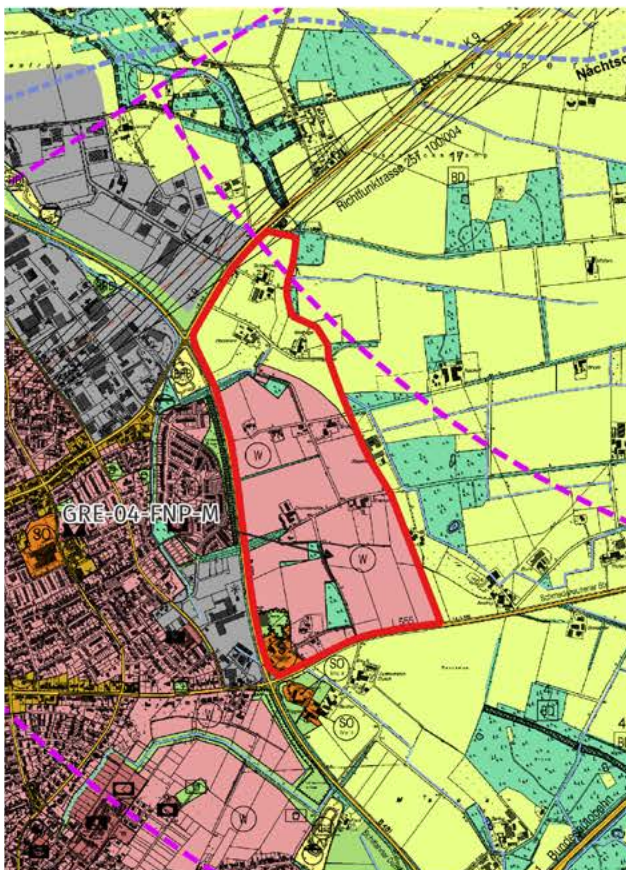
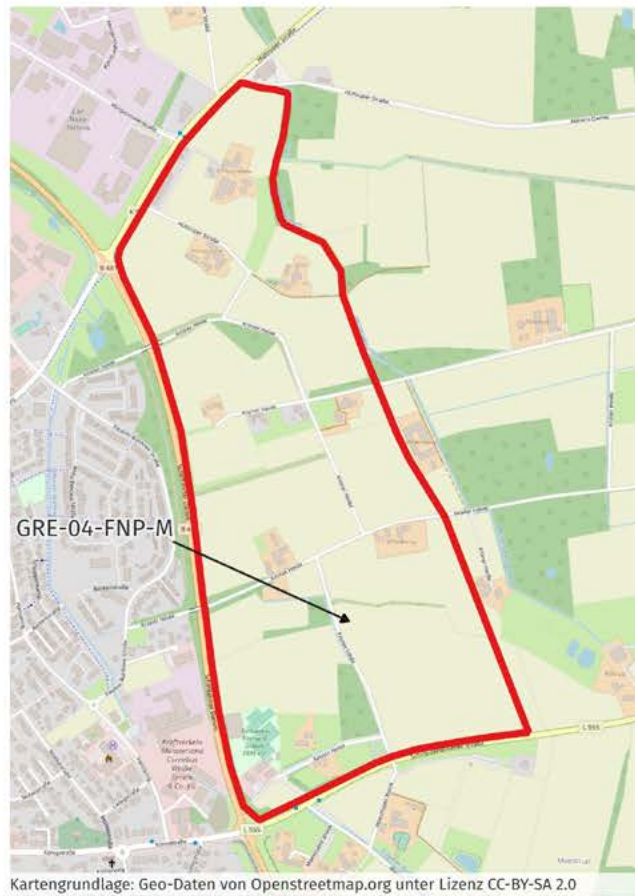


Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	> 200 m	

Gesamturteil	
<p>Die Fläche stellt einen sinnvollen östlichen Abschluss des Gewerbegebietes Mergenthalerstraße dar. Innerhalb der Fläche sind zwei landwirtschaftliche Betriebe zu berücksichtigen. Zudem sind angrenzende Waldflächen und ökologische Strukturen zu beachten.</p> <p>Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen wird die Fläche für die Gewerbeflächenentwicklung <u>bedingt empfohlen</u>.</p>	

GRE-04-FNP-M

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	83,8 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche und Betrieb, Hotel, Flüchtlingsunterkunft, Gehölzgruppen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Wohngebiet, Gewerbegebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft und [...] Erholung
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche, Wohnbauflächen, Sondergebiet
Bebauungsplan	tlw. 16.1 Erholungsgebiet Maestrup
Schutzgebiet	-



Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	> 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	≤ 100 m	

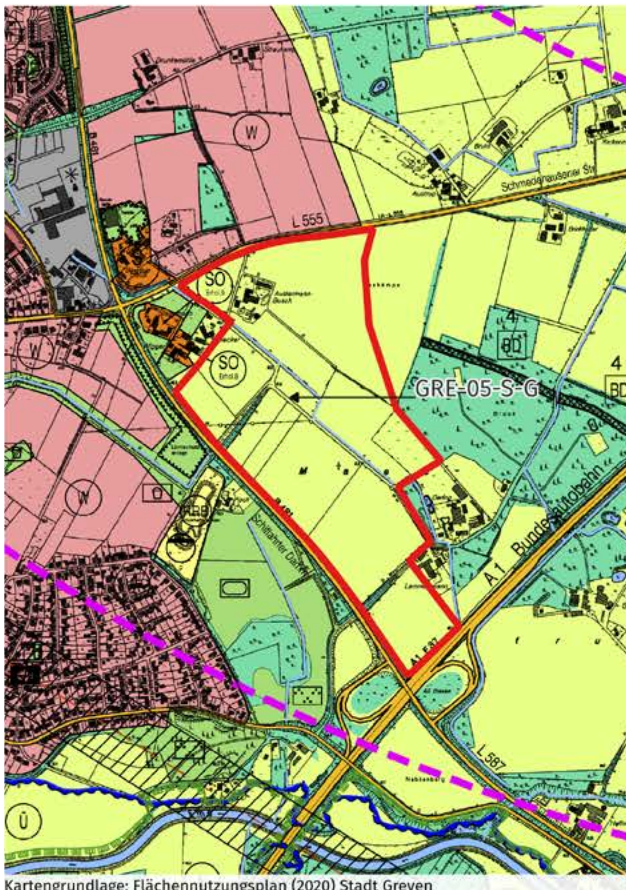
Gesamturteil	
<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes erfolgte auch eine Diskussion, inwiefern sich die Potenzialflächen in der Kroner Heide für eine gewerbliche Nutzung eignen. Die grundsätzlichen Vor- und Nachteile einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich entsprechen dabei denen der wohnbaulichen Entwicklung. Hinsichtlich gewerblicher Alternativen existieren in Greven aber eine Reihe von Alternativen, während eine gleichwertige Potenzialfläche für Wohnen (bezogen auf den langfristigen Bedarf) nicht zu finden ist. Zudem wird ein durchgehender gewerblichen »Riegel« im Osten der Kernstadt siedlungsstrukturell eher kritisch gesehen. Daher wird die Fläche im Rahmen dieser Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

GRE-05-S-G

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	47,9 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche und Betriebe, Gewerbe, Gehölzgruppen, Bach
Umgebung	Kinderbauernhof, Landwirtschaftliche Fläche und Betriebe, Wald, Wohngebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	tlw. 16.3_02 Spiel- und Freizeithof Wigger
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 1.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	> 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	≤ 100 m	

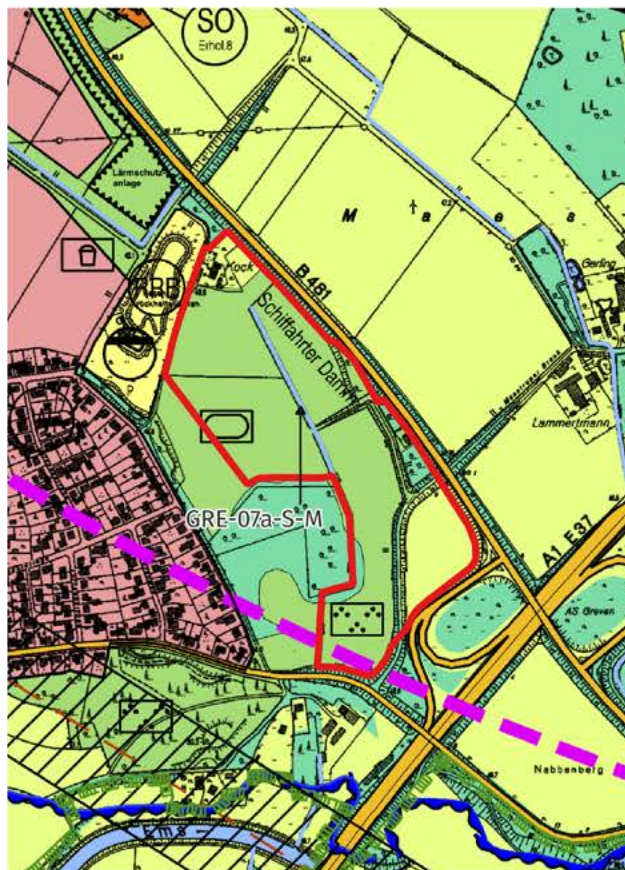
Gesamturteil	
<p>Die Fläche ist verkehrlich hervorragend angebunden, jedoch bisher nicht in die vorhandene Ortsstruktur eingebunden. Bei Entwicklung der Flächen südwestlich der B 481 kann diese Anbindung an die weitere Ortsstruktur hergestellt werden.</p> <p>Ansonsten eignet sich der Standort insbesondere für Gewerbenutzungen mit einem besonderen Bedarf nach einer überregionalen Anbindung an das Autobahnnetz. Daher sollte im Rahmen der Entwicklung auf ein angemessenes Arbeitsplatz-zu-Fläche-Verhältnis geachtet werden. Innerhalb der Fläche sind einige vorhandene landwirtschaftliche Betriebe sowie ökologische Strukturen zu beachten. Die Fläche wird für die Gewerbeflächenentwicklung <u>bedingt empfohlen</u>.</p>	

GRE-07a-S-M

Beschreibung/Daten	
Lage	Greven rechts der Ems
Flächengröße	13,6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzgruppen
Umgebung	Regenrückhaltebecken, Wohngebiet, B 481
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, öffentliche oder private Grünflächen
Bebauungsplan	34 Sport- u. Freizeitanlage Siedlungsweg
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Mittelbar über eine freie Baulücke oder ein benachbartes Grundstück	
Entfernung Autobahnanschluss	≤ 1.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	nicht gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	≤ 100 m	

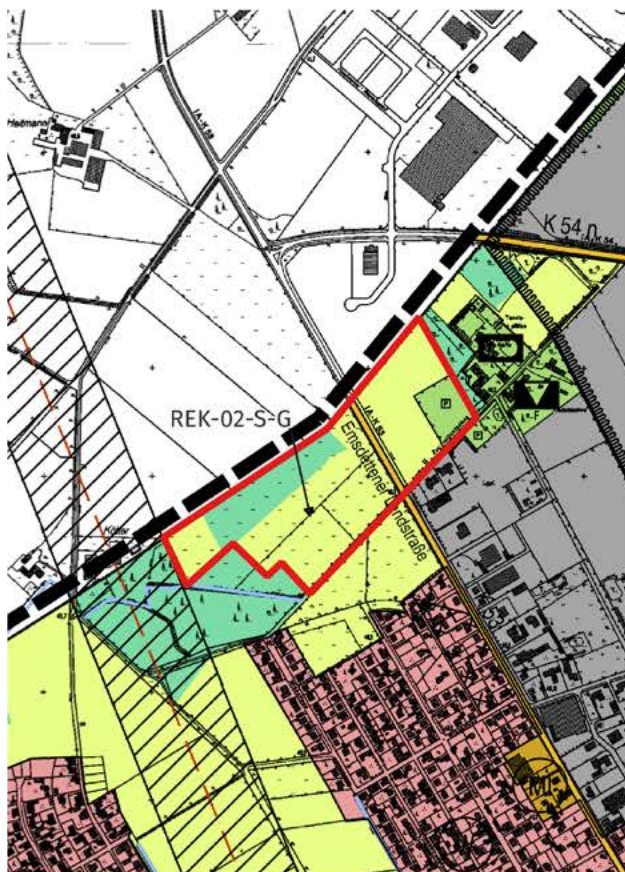
Gesamturteil	
<p>Die Fläche lässt sich über die Overmannstraße nach Norden verkehrlich an das übergeordnete Straßennetz anbinden. Alternativ sollte eine unmittelbare Anbindung an die B 481 geprüft werden. Innerhalb der Fläche sind ein Gewässer sowie verschiedene Gehölzstrukturen zu beachten, unmittelbar südlich der Fläche grenzt eine Fläche für Wald an den Standort an (erforderliche Abstandsflächen).</p> <p>Zudem wird südwestlich die Entwicklung eines Wohnstandortes empfohlen, dort grenzen im Weiteren bestehende Wohnnutzungen (»Vogelstiege«) an den Planstandort an. Bei einer Entwicklung sind daher mögliche Einschränkungen für die geplanten gewerblichen Nutzungen (immissionsschutzrechtlich) zu beachten. Die Fläche wird daher für die Gewerbeflächenentwicklung lediglich <u>bedingt empfohlen</u>.</p>	

REK-02-S-G

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	11,2 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzreihe, Parkplatz
Umgebung	Freilichtbühne, Sportnutzung
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald, öffentliche oder private Grünfläche
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	≤ 100 m	

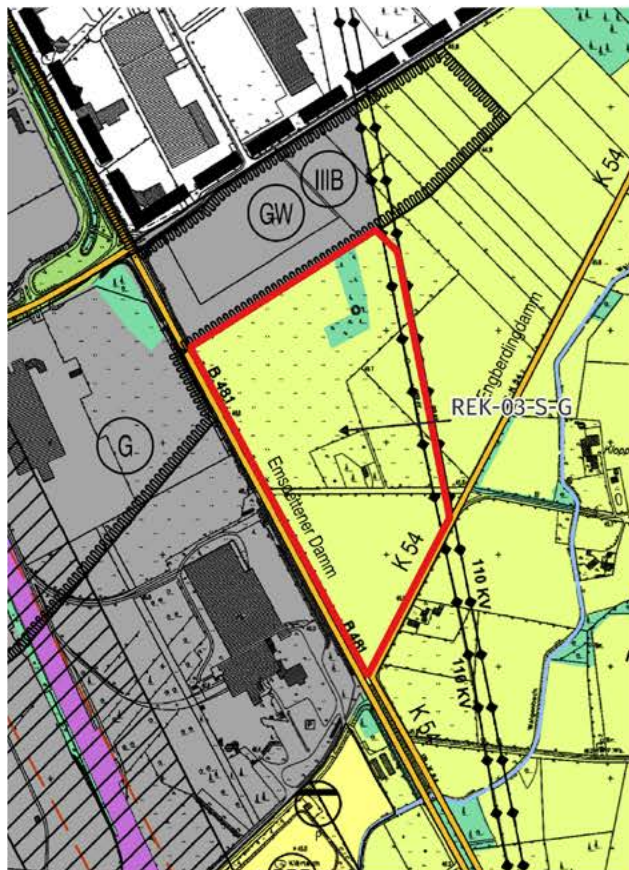
Gesamturteil	
<p>Der Standort REK-02-S-G wurde aufgrund besser geeigneter Alternativen im Ortsteil im Rahmen dieses Konzeptes zunächst verworfen. Der Standort ist insbesondere von der Entwicklung in Emsdetten sowie auch von der weiteren Entwicklung des südlich benachbarten Wohnstandortes abhängig und sollte in diesem Zusammenhang (wenn überhaupt) in einem langfristigen Zeithorizont erneut betrachtet werden.</p>	

REK-03-S-G

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	19,4 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzgruppen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbegebiet
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	301 bis 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	> 200 m	

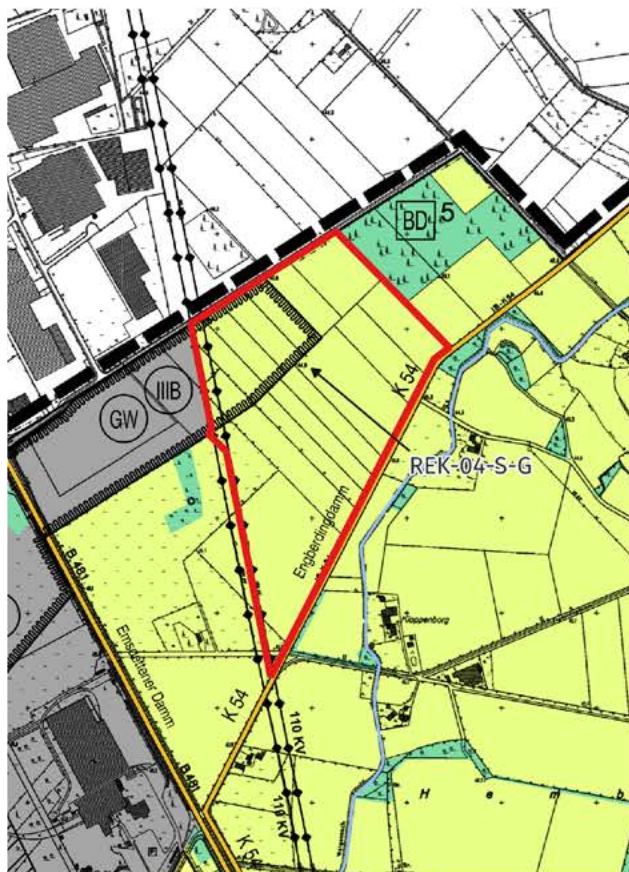
Gesamturteil	
<p>Die Fläche stellt eine sinnvolle Erweiterung zur bestehenden Gewerbeflächenausweisung des Industrieparks Reckenfeld dar. Das Störungspotenzial zur Wohnnutzung ist gering, die Fläche grenzt an eine aktuelle Gewerbeentwicklung im Übergang zum Gewerbestandort Emsdetten an. Am östlichen Rand der Fläche verläuft eine Hochspannungsfreileitung, auf der Fläche sind zudem einige (untergeordnete) Gehölzstrukturen vorhanden. Die große Entfernung zum Autobahnanschluss wird durch eine hervorragende Anbindung des Bahnhofpunktes Reckenfeld (fußläufig) kompensiert, der Standort bietet insbesondere Potenzial für lokal ansässige Unternehmen mit Verlagerungsbedarf. Im Ergebnis wird die Fläche für die Gewerbeflächenentwicklung <u>empfohlen</u>.</p>	

REK-04-S-G

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	25,1 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzstreifen
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbegebiet, Wald
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	-



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	> 600 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	> 200 m	

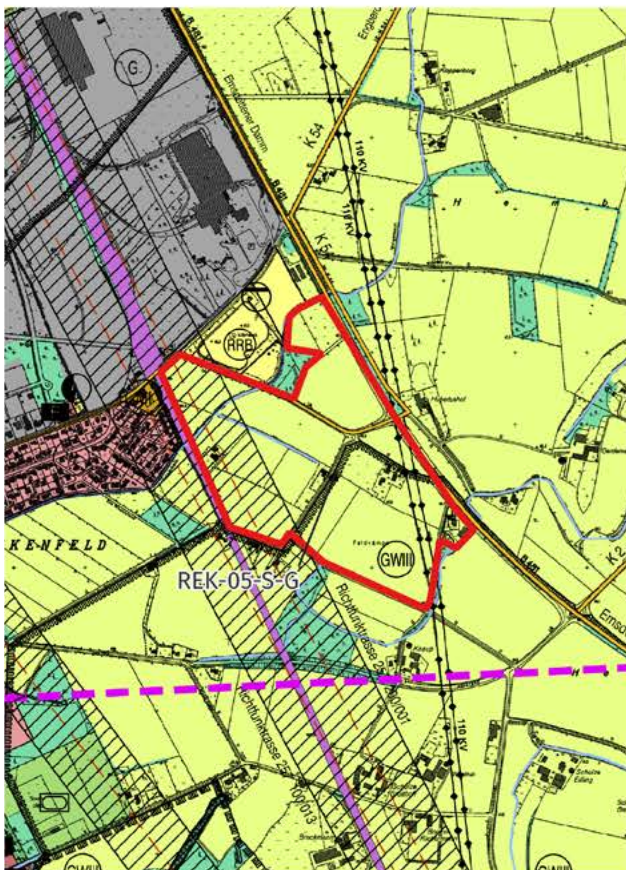
Gesamturteil	
<p>Diese Fläche würde bei gleichzeitiger Realisierung der zur Entwicklung empfohlenen Flächen in Reckenfeld zunächst über den Bedarf hinausreichen. In Reckenfeld ist die westlich benachbarte Potenzialflächen bevorzugt zu berücksichtigen, daher wird die Fläche im Rahmen dieser Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	

REK-05-S-G

Beschreibung/Daten	
Lage	Reckenfeld
Flächengröße	35,6 ha
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche, Gehölzreihen, Wohnen (untergeordnet), Bach
Umgebung	Landwirtschaftliche Fläche, Gewerbegebiet, Regenrückhaltebecken
Planungsrecht	
Regionalplan	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Grundwasser- und Gewässerschutz, Schutz der Landschaft und [...] Erholung
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Schutzgebiet	tlw. Wasserschutzgebiet Zone III



Kartengrundlage: Geo-Daten von Openstreetmap.org unter Lizenz CC-BY-SA 2.0



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan (2020) Stadt Greven



Kartengrundlage: Digitale Orthophotos (DOP) 2020. Copyright: Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Städtebauliche Betrachtung		
Kriterium	vorhandene Situation	
Infrastruktur (Verkehr)		
Direkte Anbindung an leistungsfähige Straße	Unmittelbar	
Entfernung Autobahnanschluss	> 2.000 m	
Nähe zu ÖPNV-Anbindung	≤ 300 m	
Lage im Stadtgefüge		
Einbindung in Ortsstruktur	bedingt gegeben	
Relevante Abstände		
Wohnnutzung	≤ 100 m	

Gesamturteil	
<p>Aufgrund der Überlagerung mit einem Wasserschutzgebiet ist diese Fläche nicht weiter diskutiert worden. In Reckenfeld ist die nördlich benachbarte Potenzialfläche REK-03-S-G bevorzugt zu berücksichtigen. Daher wird die Fläche im Rahmen dieser Begutachtung <u>nicht weiter verfolgt</u>.</p>	