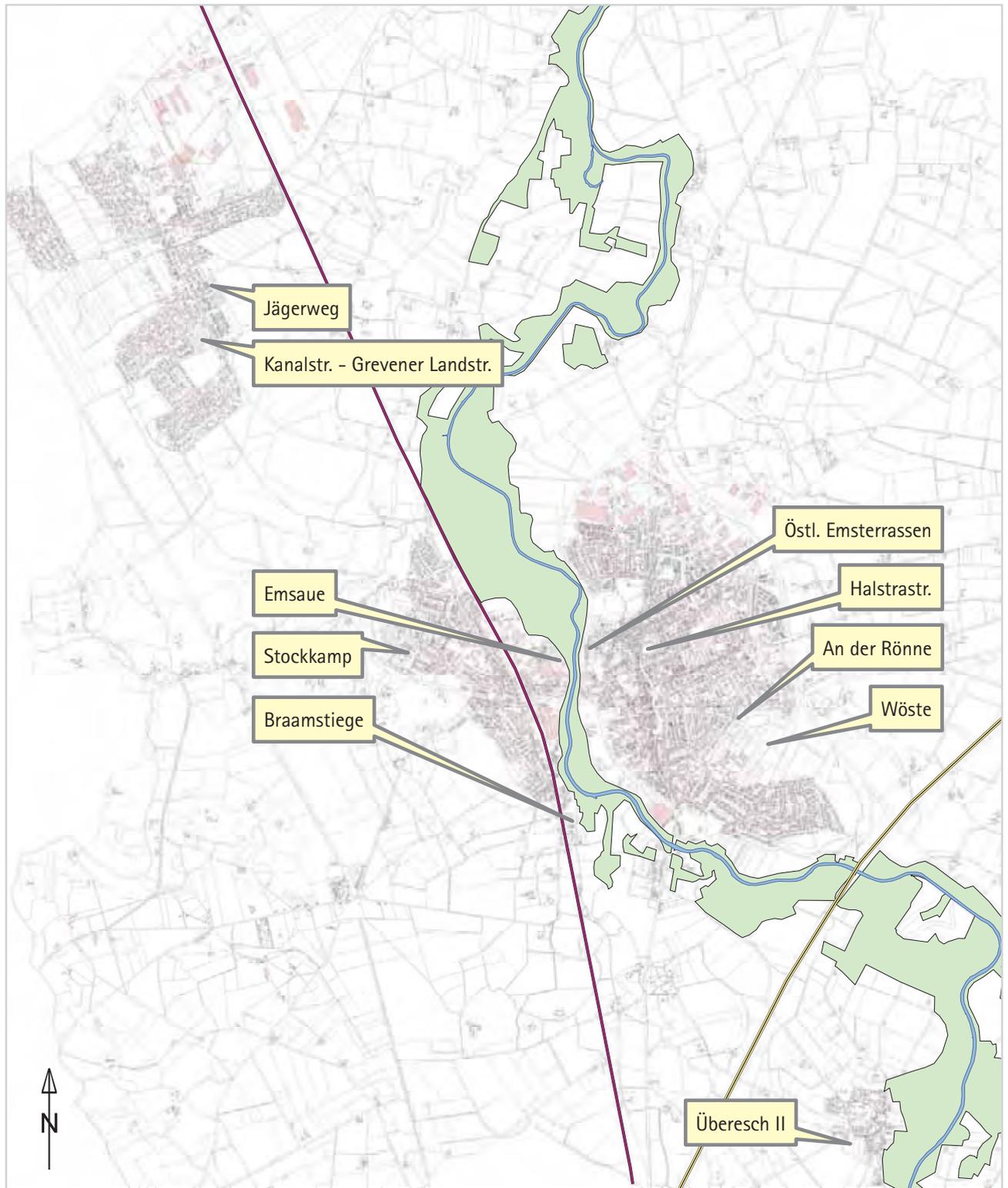


Ems(T)raum Greven - Mut zur Stadt



Aktuelle Wohnbaugebiete in Greven
Ausstellung im Rathaus vom 30.10. bis 06.11.2008

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Ems(T)raum Greven – Mut zur Stadt“ lautet der Titel der Ausstellung, mit der der Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt die geplante wohnbauliche Entwicklung unserer Stadt vorstellt.

Greven ist eine attraktive Stadt – zum Wohnen, Leben und Arbeiten. Damit das auch so bleibt, ist es notwendig, den Blick in die Zukunft zu richten. Das Thema des demographischen Wandels lässt uns alle schon seit einigen Jahren nicht mehr los. Modellrechnungen gehen davon aus, dass auch in Greven die Bevölkerungszahlen sinken und die Bevölkerung zugleich immer älter wird. Vor diesem Hintergrund treten Kommunen, Städte und Regionen in einen Wettkampf um potenzielle Neubürgerinnen und -bürger.

Auch wir müssen dafür sorgen, dass unsere Bürgerinnen und Bürger gern hier leben und hier bleiben wollen. Und wir müssen dafür sorgen, dass unsere Stadt auch für Neubürgerinnen und -bürger interessante Perspektiven bietet.

Darum bieten wir Bauland an, in verschiedenen Lagen und mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Im Sinne aller Mitbürgerinnen und Mitbürger achten wir darauf, dass die neuen Wohnmöglichkeiten einwohnergerecht sind, das heißt, dass sie über die wünschenswerte Infrastruktur verfügen. Natürlich müssen die Bauvorhaben auch umweltgerecht sein, denn wir alle wünschen uns eine intakte Umwelt und interessante Naherholungsmöglichkeiten.

Dabei stehen die einzelnen Baugebiete nicht isoliert voneinander. Sie stehen in einem komplexen System der Stadtentwicklung. Sie bilden einen Baustein in unserem Vorhaben, unsere Stadt für die Zukunft zu bauen. Indem wir Baugebiete ausweisen, zeigen wir Mut zur Stadt – denn wir sind von einer positiven Weiterentwicklung Grevens überzeugt!

Überzeugen auch Sie sich in dieser Ausstellung von den Potenzialen Grevens.



Peter Vennemeyer

Bürgermeister

Inhalt

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 2 | Die demographische Entwicklung der Stadt Greven im Detail | 2 |
| 2.1 | Bevölkerungsentwicklung und –struktur in Greven 2008 | 2 |
| 2.1.1 | Bevölkerungsentwicklung | 2 |
| 2.1.2 | Bevölkerungsstruktur | 4 |
| 2.2 | Bevölkerungsprognose bis 2020 | 5 |
| 2.3 | Demographischer Wandel | 6 |
| 3 | Das Leitbild für die Stadtentwicklung Grevens..... | 8 |
| 4 | Vorstellung der aktuellen Wohnbaugebiete in Greven..... | 10 |
| 4.1 | Baugebiete in Reckenfeld | 10 |
| 4.1.1 | Baugebiet Jägerweg | 10 |
| 4.1.2 | Baugebiet Kanalstraße – Grevener Landstraße | 14 |
| 4.2 | Baugebiete „links der Ems“ | 18 |
| 4.2.1 | Baugebiet Stockkamp | 18 |
| 4.2.2 | Baugebiet Braamstiege | 22 |
| 4.2.3 | Baugebiet Emsaue..... | 26 |
| 4.3 | Baugebiete „rechts der Ems“ | 30 |
| 4.3.1 | Baugebiet östliche Emsterrassen (ehemaliges MOB-Gelände) | 30 |
| 4.3.2 | Baugebiet „ehemaliges Betriebsgelände Möbel-Peters“, Halstrastraße..... | 34 |
| 4.3.3 | Baugebiet Albachten Esch – An der Rönne..... | 38 |
| 4.3.4 | Baugebiet Wöste | 41 |
| 4.4 | Gimfte | 44 |
| 4.4.1 | Baugebiet Überesch II..... | 44 |
| 5 | Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Bauleitplanung | 47 |
| 5.1 | Die Umweltprüfung | 47 |
| 5.2 | Die Eingriffsregelung..... | 47 |
| 5.3 | Umsetzung der Eingriffsregelung am Beispiel des Kompensationsflächenpools Gut Ostenfelde | 48 |
| 6 | AirportPark am Internationalen Flughafen Münster / Osnabrück (FMO)..... | 50 |



1 Einleitung

Warum möchten wir Ihnen unsere Wohnbaugebiete und die Entwicklung am Flughafen vorstellen?

Mit der Vorstellung unserer Wohnbaugebiete und des AirportPark FMO möchten wir neben dem „Bauland“ auch die Leitgedanken, die unserer Stadtentwicklung und damit der Stadtplanung und dem konkreten Städtebau in Greven zugrunde liegen, darstellen. Durch eine bessere Kenntnis der Möglichkeiten, wie sich unsere Stadt entwickeln kann, möchten wir die Identifikation unserer Bürger mit Ihrer Stadt stärken.

Allgemeine Angaben

Greven liegt auf einer Höhe von 45,0 m ü. NN, hat eine Fläche von 140,15 km² und 35.747 Einwohner (Quelle: LDS NRW, Stand 31.12.2007). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 255 Einwohnern je km². Im Wesentlichen besteht die Wohnbesiedlung aus einer durch die Ems geteilten Kernstadt, Reckenfeld, Gimbe und den Bauerschaften.

Bevölkerungsentwicklung – Greven wächst weiter

Anhand der demographischen Entwicklung können wir erkennen, dass für die Stadt Greven die „Grenzen des Wachstums“ genauso gelten wie für andere Städte und Gemeinden auch. Sie zeigt aber auch, dass für Greven die Aussichten für eine „sanfte Stadtentwicklung“ gut sind und eine auf die Belange unserer Stadt zugeschnittene Entwicklung stattfinden kann. Um rechtzeitig mit den Folgen des demographischen Wandels umzugehen, besteht in Greven die Möglichkeit des Handelns. Ein Bereich des ergebnisorientierten Handelns der Stadt ist es, dem Grundstücksmarkt ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen. Wir verfolgen damit das Ziel, die Einwohnerzahl stabil zu halten und einen moderaten Einwohnerzuwachs zu ermöglichen.

Wohngebiete – Basis für eine urbane Entwicklung

Wir möchten Ihnen unsere aktuellen Wohngebiete vorstellen, die als Basis für eine urbane Entwicklung unserer Stadt dienen. Wir wünschen uns eine robuste Entwicklung die zugleich offen genug ist, Umwelt und Lebensqualität (auch unter dem Diktat des Sparzwangs) zu gewährleisten. Die Stadtentwicklung in Greven soll sozial, urban und umweltgerecht sein. Deshalb wird die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Bauleitplanung und hier insbesondere die Kompensation der Baugebiete ebenfalls vorgestellt.

Sondergebiet AirportPark FMO – Arbeitsplätze mit vielfältigen Qualitätsansprüchen

Parallel zum Angebot der Wohngebiete bedarf es auch einem verstärkten Schaffen von Arbeitsplätzen mit vielfältigen Qualitätsansprüchen. Deshalb präsentieren wir Ihnen auch den Bebauungsplan AirportPark Flughafen Münster / Osnabrück, der Mitte dieses Jahres rechtskräftig wurde.

Ausstellung Ems (T) raum Greven – Mut zur Stadt

Diese Broschüre zur Ausstellung vom 30.10. bis zum 06.11.2008 im Rathaus der Stadt Greven gibt einen Überblick über die aktuellen Wohnbaugebiete in Greven. Anhand der beigefügten Pläne sind die jeweiligen städtebaulichen Konzepte, die derzeit noch freien Baugrundstücke und die Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Sportanlagen ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten) ablesbar.

2 Die demographische Entwicklung der Stadt Greven im Detail

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs in Greven ist eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung von großer Bedeutung. Hierdurch lassen sich Entwicklungstrends erkennen. Positiv hervorzuheben ist, dass die Einwohnerzahl der Stadt Greven in den letzten Jahren immer weiter angestiegen ist und bislang noch kein Trend aus den Statistiken abzulesen ist, dass die Einwohnerzahl Grevens abnimmt. Der demographische Wandel ist jedoch schon an der sich verändernden Altersstruktur der Grevener Bürger ablesbar. Die Grevener Bevölkerung wird älter.

Im Folgenden werden wir auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle), auf Wanderungen, die Alters – und Haushaltsstrukturstruktur im Detail eingehen.

2.1 Bevölkerungsentwicklung und –struktur in Greven 2008

Ein Hinweis vorab: Bevölkerungsdaten für die Stadt Greven liegen einerseits aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Greven und andererseits vom Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS NRW) als amtliche Einwohnerzahlen vor. Die Einwohnerdaten des LDS NRW liegen in der Regel immer um ein paar hundert Einwohner höher als die bei der Stadt Greven gemeldeten Einwohner mit Hauptwohnsitz. Die Zahlen des LDS gehen auf die letzte Volkzählung 1987 zurück und sind seither fortgeschrieben worden.

Bevölkerungsstand am 31.12.2007

Am 31.12.2007 waren insgesamt 36.486 Personen in Greven gemeldet, davon 35.394 mit Hauptwohnung und 1.092 Personen mit einem Nebenwohnung (Quelle: Stadt Greven, Bürgerbüro). Das LDS NRW hat für denselben Stichtag eine amtliche Bevölkerungszahl von 35.747 Einwohnern ermittelt.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 1977 bis 2007 zeigt für die Stadt Greven ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl stieg in den letzten 30 Jahren um + 7.839 Einwohner (vgl. Tab.).

Tab. Bevölkerungsstand 31.12.1977 – 31.12.2007

| | 1977 | 1982 | 1987 | 1992 | 1997 | 2002 | 2007 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bevölkerung insgesamt | 27.908 | 28.659 | 29.628 | 32.205 | 33.838 | 34.919 | 35.747 |

Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2007

Die Stadt Greven hat im Zeitraum von 2001 bis 2007 ein positives Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen aufzuweisen, außer in den Jahren 2004 und 2006. Aufgrund des positiven natürlichen Bevölkerungswachstum (mehr Geburten als Sterbefälle) und der ebenfalls positiven Wanderungsbilanz, wächst die Bevölkerung Grevens weiterhin an.

Dies zeigt auch die Abbildung auf der nächsten Seite.

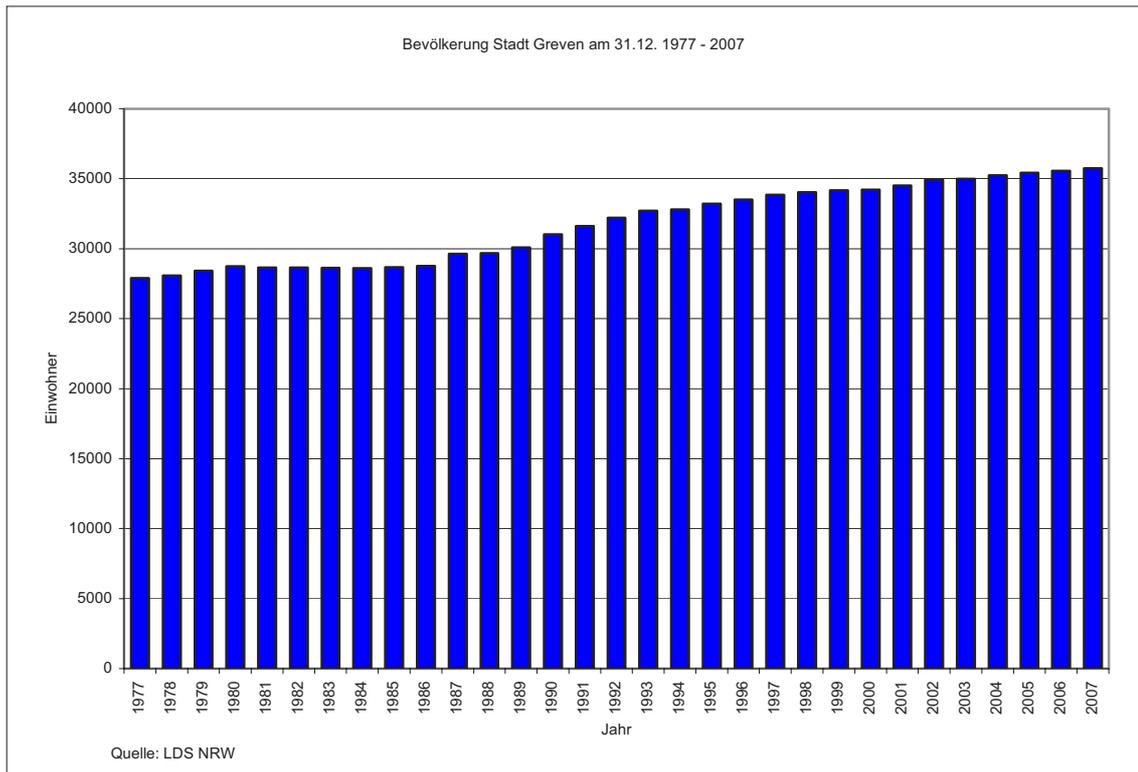


Abb. Bevölkerungsentwicklung Stadt Greven 1977 – 2007

Tab. Bevölkerungsstand und -bewegung Stadt Greven 2001 - 2007

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bevölkerung am 31.12. | 34.507 | 34.919 | 34.992 | 35.246 | 35.427 | 35.546 | 35.747 |
| Lebendgeborene | 349 | 346 | 317 | 306 | 324 | 312 | 336 |
| Gestorbene | 252 | 282 | 314 | 312 | 285 | 332 | 294 |
| Überschuss der Geborenen (+) bzw. Gestorbenen (-) | +97 | +64 | +3 | -6 | +39 | -20 | +42 |
| Zugezogene | 1594 | 1578 | 1614 | 1735 | 1514 | 1580 | 1509 |
| Fortgezogene | 1401 | 1230 | 1544 | 1475 | 1372 | 1441 | 1350 |
| Überschuss der Zu- (+) bzw. Weggezogenen (-) | +193 | +348 | +70 | +260 | +142 | +139 | +159 |
| Gesamtsaldo | +290 | +412 | +73 | +254 | +181 | +119 | +201 |

Quelle: LDS NRW

Bevölkerungswanderungen

Größte Zuwanderungsströme 2007

1. Stadt Münster 350 Zugezogene
2. Stadt Emsdetten 119 Zugezogene
3. Saerbeck 51 Zugezogene

Größte Abwanderungsströme 2007

1. Stadt Münster 221 Fortgezogene
2. Stadt Emsdetten 150 Fortgezogene
3. Saerbeck 72 Fortgezogene

Somit hat die Stadt Greven die meisten Einwohner aus der Stadt Münster hinzugewonnen (Wanderungssaldo + 129 Einwohner) und die meisten Einwohner an die Stadt Emsdetten (Wanderungssaldo -31 Einwohner) und an zweiter Stelle an die Gemeinde Saerbeck ((Wanderungssaldo - 21 Einwohner) abgeben müssen.

2.1.2 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsverteilung nach Ortsteilen

65 % der Einwohner der Stadt Greven leben in der Kernstadt Greven, die statistisch noch in die Kernstadt rechts und links der Ems unterteilt wird. Im Ortsteil Reckenfeld leben 23 % der Bevölkerung, im Ortsteil Gimfte 2 % und die weitere 10 % in den Bauerschaften.

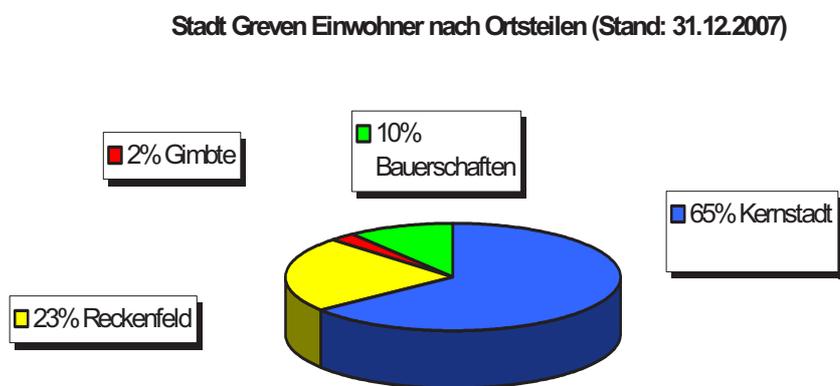


Abb. Stadt Greven Bevölkerung nach Ortsteilen am 31.12.2007

Die Altersstruktur am 31.12.2007

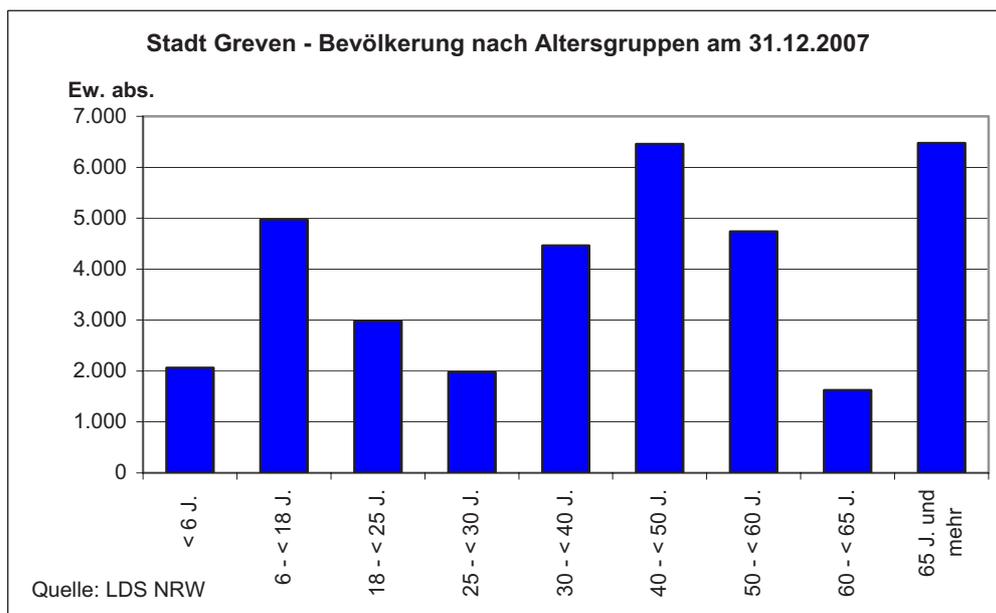


Abb. Stadt Greven Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2007

2.2 Bevölkerungsprognose bis 2020

Für die Ermittlung der zu erwartenden Einwohnerentwicklung in Greven ist für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) eine Bevölkerungsabschätzung vom Pestel-Institut, Hannover erarbeitet worden. Die Berechnung erfolgte für das Prognosejahr 2020 im Jahr 2005.

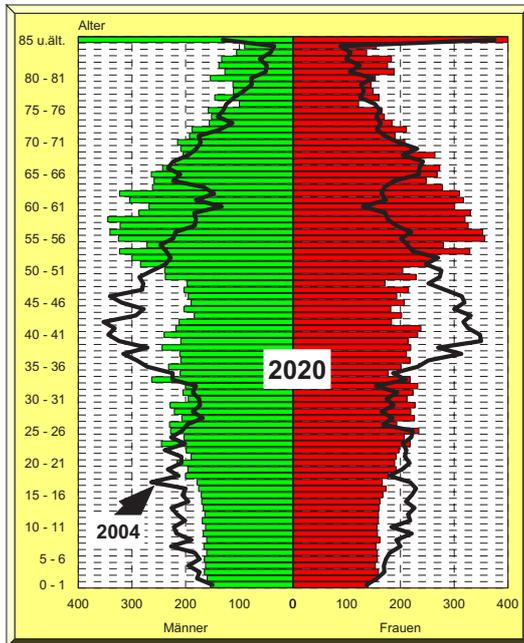


Abb. Bevölkerungsprognose Greven 2020 (Quelle: Pestel Studie Stand: 18.04.2005)

Die wichtigsten Ergebnisse der Bevölkerungsprognose bzw. Modellrechnung (Pestel 2005) für die Stadt Greven sind:

- Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf geringem Niveau bis 2020, wenn keine gravierenden Trendänderungen eintreten
- Steigender Anteil der über 60ig jährigen an der Gesamtbevölkerung (Zuwachs bis 2020 um 40,23 % (+ 3.173 Einwohner)
- Sinkender Anteil der unter 17 jährigen bis 2020 um 17,56 % (absolut -1.183 Kinder unter 17 J.)
- Langsam ansteigende Sterbefallüberschüsse (2010: -47 ; 2020: -80)
- Geburtenzahl bis 2020 leicht ansteigend (2010: 298 ; 2020: 323)
- Wanderungsgewinne pro Jahr durchschnittlich +167 Einwohner bis 2020
- Steigende Anzahl der Haushalte und Verkleinerung der Anzahl der Personen je Haushalt
- Ziel ist eine Gesamtbevölkerung von rund 37.000 Einwohnern im Jahr 2020, was einen Bevölkerungswachstum von rd. 167 Einwohnern / Jahr entspricht.

2.3 Demographischer Wandel

Der Vergleich der erwarteten Bevölkerungsentwicklung mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt ein positives Bild. Der Einwohnerzuwachs sollte pro Jahr 167 Einwohner betragen.

Greven wächst

Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre sieht so aus:

Tab. Stadt Greven Bevölkerungsveränderungen zwischen dem 31.12. 2004 bis 2007

| Stichtag | Einwohner | Veränderung zum Vorjahr |
|------------|------------|-------------------------|
| 31.12.2004 | 35.246 Ew. | + 254 Ew. |
| 31.12.2005 | 35.427 Ew. | + 181 Ew. |
| 31.12.2006 | 35.546 Ew. | + 119 Ew. |
| 31.12.2007 | 35.747 Ew. | + 201 Ew. |

Quelle: LDS NRW

Dies entspricht einer durchschnittlichen Zunahme von +189 Einwohnern in vier Jahren. Auch im Landesvergleich zeigt sich für die Stadt Greven eine positivere Bevölkerungsentwicklung.

Demographischer Wandel in Greven

Die Analyse der vergangenen Jahre zeigt allein schon für den Zeitraum 2000 bis 2007, dass sich die Altersstruktur der Grevenener Bevölkerung verändert. Tendenziell nimmt der Anteil der jüngeren Bevölkerung ab und der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre zu. Dies zeigen auch die folgende Tabelle und die Kreisdiagramme.

Tab. Stadt Greven Bevölkerung nach Altersgruppen 31.12.2000 bis 31.12.2007

| Stichtag | Bevölkerung von ... bis unter ... Jahren Anteil der Gesamtbevölkerung in % | | | | | | |
|------------|---|-----------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| | unter 6 J. | 6 - 18 J. | 18 - 25 J. | 25 - 30 J. | 30 - 50 J. | 50 - 65 J. | 65 und mehr J. |
| 31.12.2000 | 6,7 | 14,7 | 7,9 | 5,4 | 33 | 17,3 | 15 |
| 31.12.2001 | 6,6 | 14,7 | 8,0 | 5,2 | 32,9 | 17,1 | 15,5 |
| 31.12.2002 | 6,3 | 14,7 | 8,2 | 5,0 | 32,8 | 17,1 | 15,9 |
| 31.12.2003 | 6,2 | 14,5 | 8,4 | 5,1 | 32,1 | 17,1 | 16,6 |
| 31.12.2004 | 5,9 | 14,5 | 8,5 | 5,1 | 31,8 | 17,0 | 17,2 |
| 31.12.2005 | 5,8 | 14,4 | 8,3 | 5,3 | 31,4 | 17,1 | 17,7 |
| 31.12.2006 | 5,8 | 14,0 | 8,3 | 5,5 | 31,1 | 17,3 | 18,0 |
| 31.12.2007 | 5,8 | 13,9 | 8,3 | 5,5 | 30,6 | 17,8 | 18,1 |

Quelle: LDS NRW

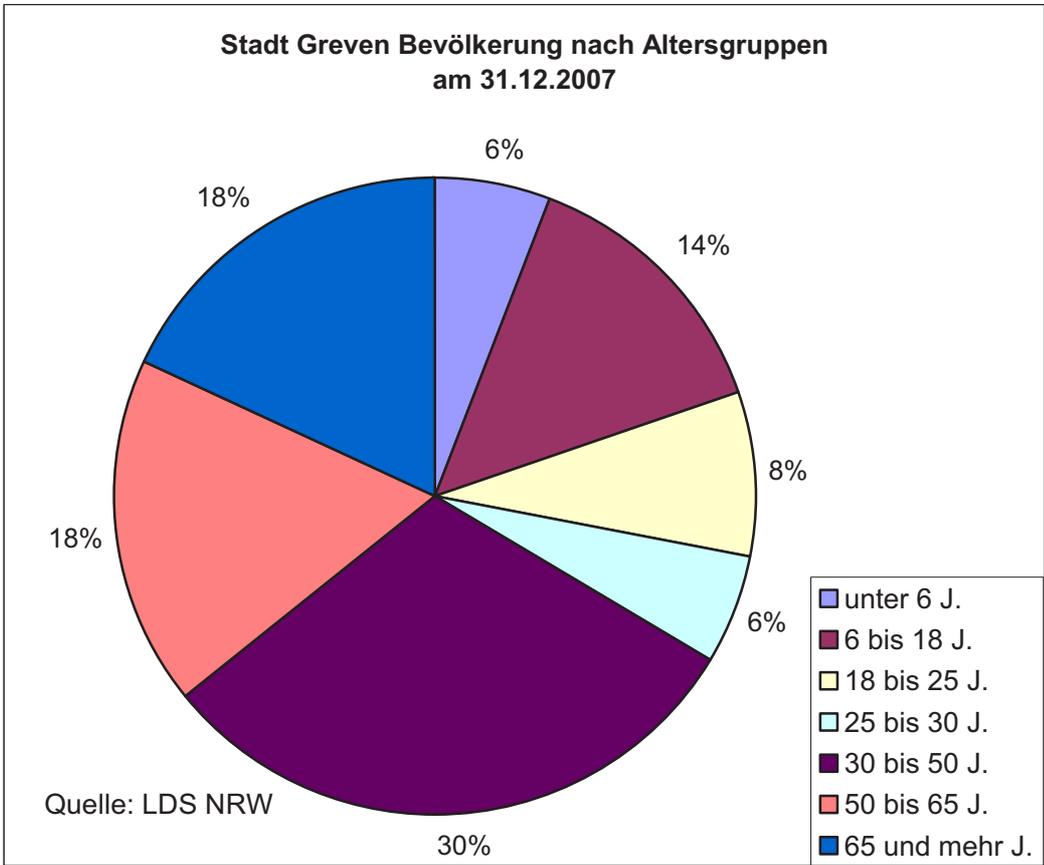
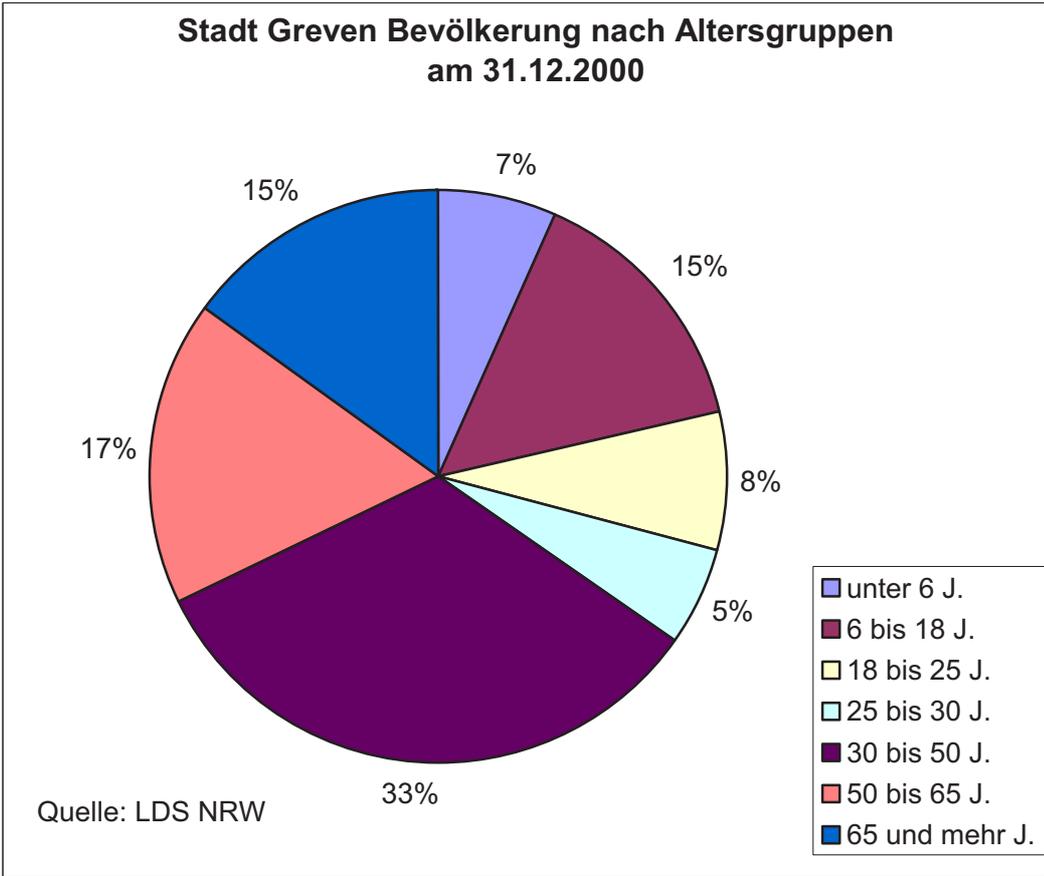


Abb. Stadt Greven Bevölkerung nach Altersgruppen 31.12. 2000 im Vergleich zu 2007

3 Das Leitbild für die Stadtentwicklung Grevens

Gegebenheiten „Stromlandschaft“

Die Stromlandschaft, in der Greven liegt, wird bewusst als städtebauliches Ordnungs- und Kontrastelement genutzt. Sie gliedert den städtischen Raum durch den teilweise landschaftlich gestalteten Grünzug entlang der Ems. Die Wald-, Wiesen- und Felderlandschaft um Greven wird durch das „grüne Band“, das mitten durch die Kernstadt entlang der Ems läuft, ergänzt.

Wertesystem aus den „weichen Standortfaktoren“

Die Qualitäten aus dem Wertesystem der „weichen Standortfaktoren“ wie

- Freizeitqualität,
- landschaftliche Umwelt,
- ansehnliches Stadtbild,
- vielfältiges kulturelles Angebot,
- öffentliche und soziale Sicherheit,

stärken das Leitbild.

Leitbild „einwohnergerechte Stadt“

In der Stadtentwicklung beziehen wir uns auf die „Gegebenheiten“ und das „Wertesystem der weichen Standortfaktoren“ für Greven. Wir entwickeln daraus das Leitbild einer einwohnergerechten Stadt mit den Aspekten:

- Beibehalten von Grünzügen, Grünkeilen oder Grünzungen,
- Beibehalten und stärken des Innenstadtkerns durch die Funktion „Wohnen“ in der Kernstadt, im Ortskern Reckenfeld und in der Dorfmitte in Gimfte,
- Schaffen von ruhigen Wohnlagen mit familiengerechten und kinderfreundlichen Wohnumfeldern,
- Wohnen mit hohem Freizeitwert und Grünanteil ermöglichen,
- gute Zuordnung der Neubaugebiete zu schon bebauten Gebieten,
- Stadt der kurzen Wege,
- Bereitstellen von vernetzten Fuß- und Radwegen,
- ausgewogene Infrastruktur,
- gleichzeitige Dynamik von innerer und äußerer Entwicklung,
- bürgernahe Gestaltung des alltäglichen Lebens durch Wertschätzung und Warmherzigkeit

Welche Trendannahmen haben in der Zukunft für die Stadtentwicklung in Greven Bedeutung und können sich auf das Bauen und Wohnen auswirken?

- Zunahme der Bevölkerung
- der Anteil älterer Menschen steigt
- Verkleinerung der Haushalte
- stagnierende oder gar abnehmende Realeinkommen
- Verteilungsspielräume reduzieren sich weiter
- der Zwang zu höherer beruflicher Mobilität und Flexibilität steigt
- menschliche Beziehungen sind zunehmend instabil
- Pluralisierung von Familien- und Haushaltstypen

Ziel in der Stadtentwicklung: Wachstum und Qualität

Sowohl das Leitbild mit seinen differenzierten Aspekten als auch die Trendannahmen führen zu einem übergeordneten Ziel in der Stadtentwicklung der Stadt Greven:

Wir wollen ein robustes Gerüst für mögliche Entwicklungen schaffen, das auf geänderte Voraussetzungen reagieren kann, ohne wesentliche Grundstrukturen aufgeben zu müssen. Das bedeutet neben Wachstum auch das Streben nach Qualität, um unsere räumliche Umgebung zu vitalisieren und aufzuwerten.

Wettbewerb beim Baulandangebot belebt das Geschäft

Schaffen von Wohn- und Lebensqualität beruht auch auf einer Vielfalt und Differenziertheit der Angebote, die gleichzeitig Bauland auch bezahlbar machen. Darüber hinaus können möglichst viele verschiedene Teilnehmer wie Bauträger oder Architekten unterschiedliche „Wohnangebote“ schaffen und zu einer qualitätsvollen Stadtentwicklung mit beitragen.

Wohnbau bewirkt Stadtwachstum – Bebauungspläne für „Bauland zum Wohlfühlen“

Grundsätzlich sollen unsere Bebauungspläne Ordnung stiften für ein moderates Wachstum, das auf die Umwelt Rücksicht nimmt.

- Sie sollen für „Bauland zum Wohlfühlen“ stehen.
- Sie kommen vor allem der Forderung nach, kleinere Einheiten und mehr Vielfalt durch mehr planerische Freiheiten zu schaffen.
- Die „Grünversorgung“, das heißt die klare und verbindliche Festlegung der gerade nicht zu bebauenden Flächen wird dabei ausreichend gesichert.

4 Vorstellung der aktuellen Wohnbaugebiete in Greven

4.1 Baugebiete in Reckenfeld

4.1.1 Baugebiet Jägerweg

Bebauungsplan Nr. 60.4



Städtebauliche Kennwerte

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche: | 19.000 qm |
| Nettowohnbauland: | 15.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 260 – 500 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 45 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 35 |

Ansprechpartner für die Vermarktung

Stadt Greven, Liegenschaften
Friedrich Ahaus (Tel. 02571 / 920 924)

Grundstückspreise: 110 € / 125 € pro qm

Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Baugebiet Jägerweg befindet sich im Ortsteil Reckenfeld zwischen dem Friedhof im Norden, dem Wohngebiet Wittlerdamm im Westen und der Sportanlage Reckenfeld im Süden. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet soll zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dachflächen festgesetzt. Das Baugebiet wird vom Jägerweg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch mehrere kurze Stichstraßen, die von einer zentralen Achse abzweigen. Durch die platzartige Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche erhält das Wohngebiet einen Mittelpunkt, der durch die Gestaltung des Straßenraums und die Platzierung der Baukörper betont wird.

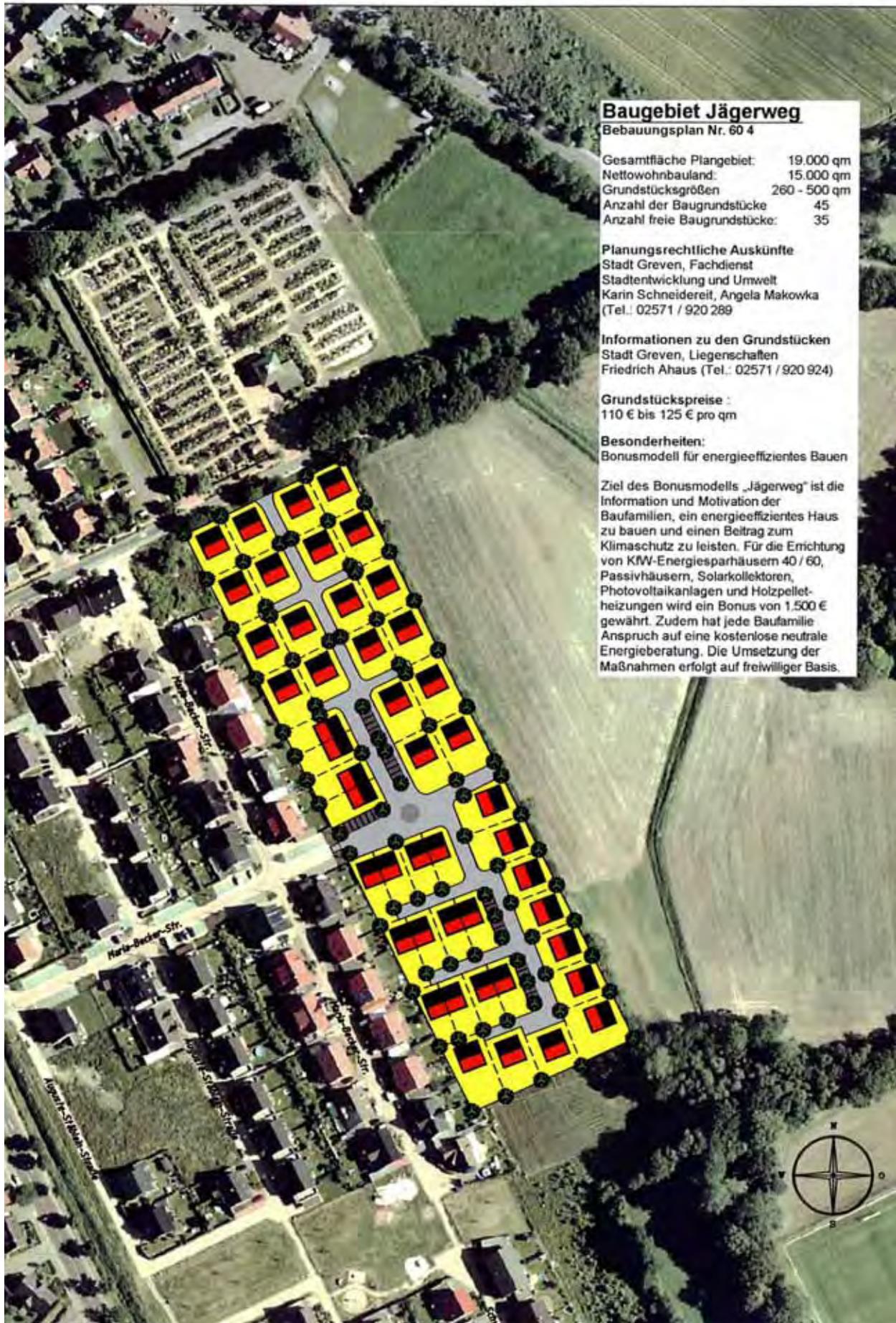
Bis auf eine Gebäudezeile entlang der östlichen Grenze des Baugebietes orientiert sich die Ausrichtung der Grundstücke und Gebäude nach Süden bzw. Südosten. Diese Struktur wurde u.a. auch deshalb gewählt, um möglichst optimale Verhältnisse für die Errichtung von Solaranlagen zu schaffen. Ausreichende Spielmöglichkeiten stehen auf dem Spielplatz im angrenzenden Wohngebiet Wittlerdamm zur Verfügung. Sollte sich zukünftig der Bedarf für einen weiteren Spielplatz ergeben, kann eine bereits dafür reservierte Fläche im Baugebiet Jägerweg entwickelt werden. Das Baugebiet ist besonders familien- und kinderfreundlich ausgerichtet.

Besonderheiten: Bonusmodell für energieeffizientes Bauen

Im Baugebiet Jägerweg hat die Stadt Greven erstmalig ein Bonusmodell zur Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen und zur Nutzung erneuerbarer Energien beim Neubau eingeführt.

Für die Errichtung von Passivhäusern, KfW-Energiesparhäusern 40/60, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Holzpellettheizungen wird ein Bonus von 1.500 € gewährt.

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



Baugebiet Jägerweg

Bebauungsplan Nr. 60 4

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche Plangebiet: | 19.000 qm |
| Nettowohnbauwand: | 15.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 260 - 500 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 45 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 35 |

Planungsrechtliche Auskünfte

Stadt Greven, Fachdienst
Stadtentwicklung und Umwelt
Karin Schneiderei, Angela Makowka
(Tel.: 02571 / 920 289)

Informationen zu den Grundstücken

Stadt Greven, Liegenschaften
Friedrich Ahaus (Tel.: 02571 / 920 924)

Grundstückspreise :
110 € bis 125 € pro qm

Besonderheiten:

Bonusmodell für energieeffizientes Bauen

Ziel des Bonusmodells „Jägerweg“ ist die Information und Motivation der Baufamilien, ein energieeffizientes Haus zu bauen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Für die Errichtung von KfW-Energiesparhäusern 40 / 60, Passivhäusern, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Holzpelletheizungen wird ein Bonus von 1.500 € gewährt. Zudem hat jede Baufamilie Anspruch auf eine kostenlose neutrale Energieberatung. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf freiwilliger Basis.

Übersicht über freie Baugrundstücke

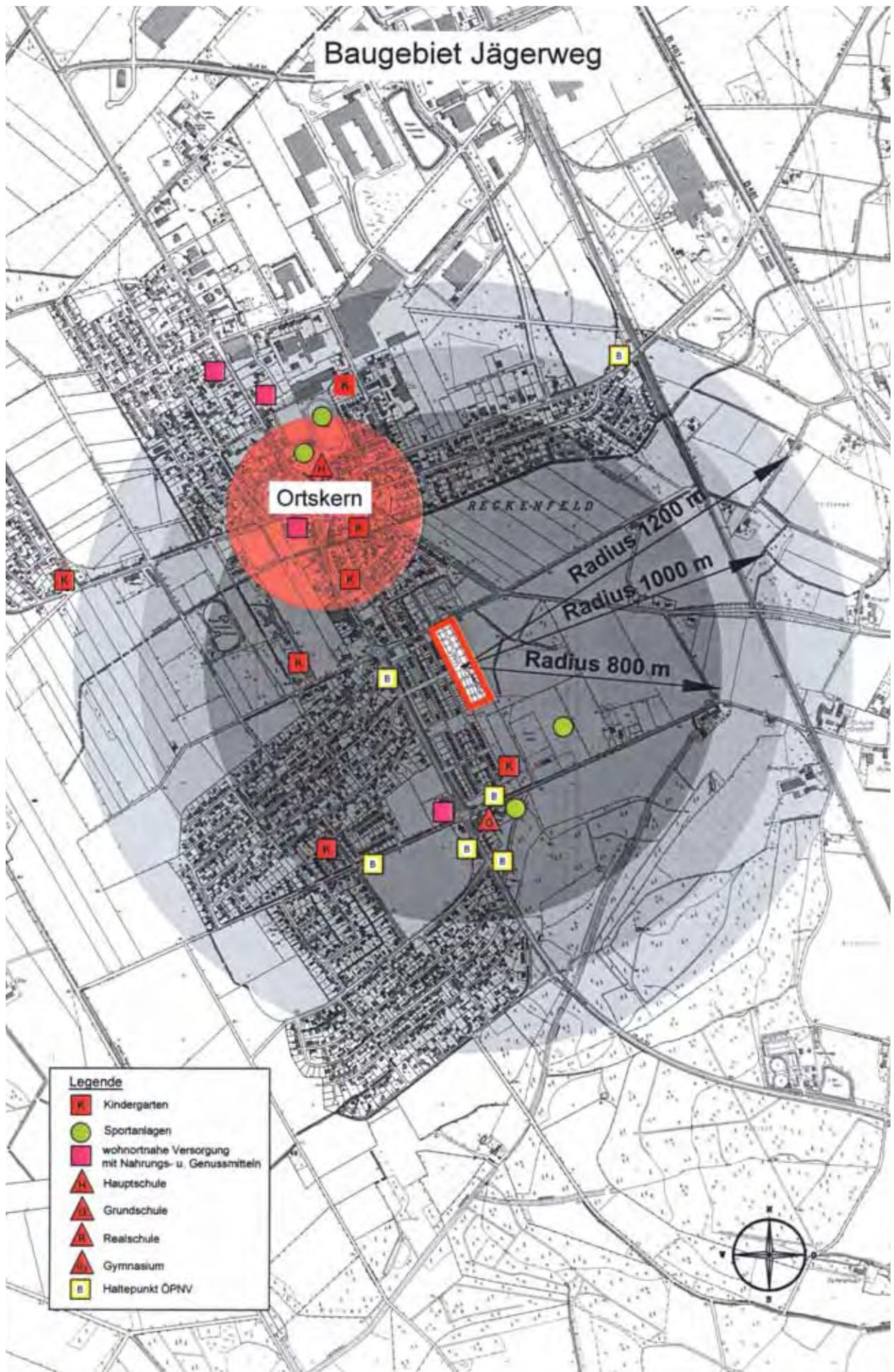
Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt
Stadt Greven 30.10. - 06.11.2008



Baugebiet Jägerweg
Bebauungsplan Nr. 60.4

Stand: 13.10.2008

Baugebiet Jägerweg



4.1.2 Baugebiet Kanalstraße – Grevener Landstraße

Bebauungsplan Nr. 50.3



Städtebauliche Kennwerte

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche: | 22.000 qm |
| Nettowohnbauland: | 18.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 300 – 500 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 37 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 34 |

Ansprechpartner für die Vermarktung

Architekturbüro Schlüter, Greven
Tel. 02571 / 93480

Grundstückspreise: 117 € / 120 € pro qm

Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Baugebiet liegt südlich der Ortsmitte von Reckenfeld, ca. zehn Minuten fußläufig entfernt. Es umschließt L-förmig den südlich gelegenen Einkaufsmarkt und ist durch eingegrünte Schallschutzwände vor den Emissionen des Discounter – Parkplatzes geschützt.

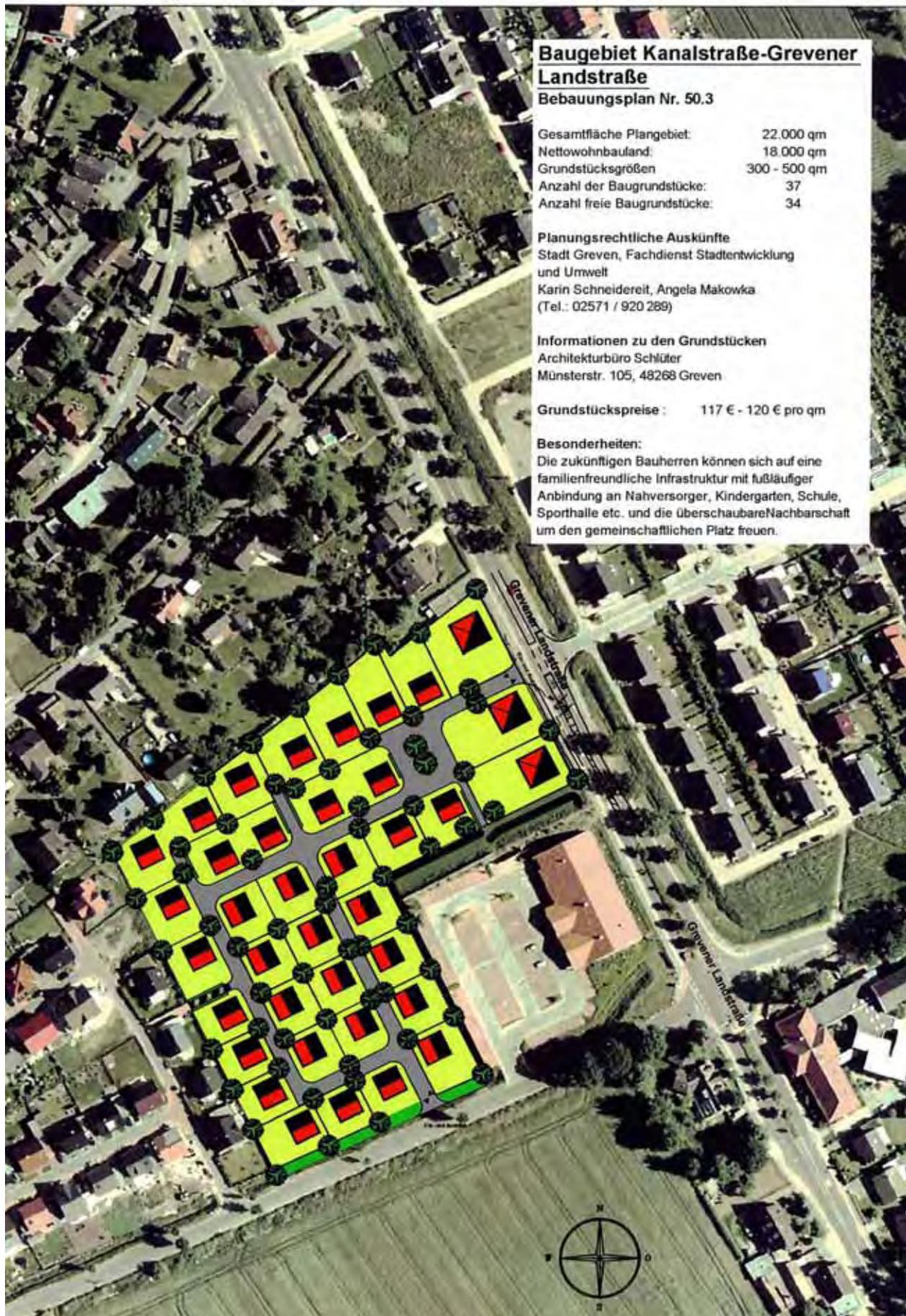
Städtebaulicher Entwurf

Das Baugebiet wird südlich über die Kanalstraße und östlich über die Grevener Landstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Eine L-förmig laufende Wohnstraße dient als Haupterschließung. Zwei westliche Bauzeilen werden durch einen „Einhänger“ angebunden, die nördliche Bauzeile wird teilweise durch Stichstraßen erschlossen. Entsprechend der vorherrschenden Bebauung der Umgebung mit Ein- und Zweifamilienhäusern soll diese Bauform im Plangebiet fortgeführt werden. Entlang der Grevener Landstraße ist durch eine zwingend festgesetzte zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach eine Raumkante zum Straßenraumprofil vorgesehen. Die Traufhöhe beträgt dabei 6,20 m. Für die innenliegende Bebauung sind Satteldächer mit einer Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt. Das Einfügen in das vorhandene umgebende Ortsbild ist dadurch gesichert. Durch die offene Bauweise ist eine Vielfalt und Differenziertheit der Baumöglichkeiten gewährleistet.

Besonderheiten:

Die zukünftigen Bauherren können sich auf eine familienfreundliche Infrastruktur mit fußläufiger Anbindung an Nahversorger, Kindergarten, Schule, Sporthalle etc. und die überschaubare Nachbarschaft um den gemeinschaftlichen Platz freuen.

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



Baugebiet Kanalstraße-Greven

Landstraße

Bebauungsplan Nr. 50.3

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche Plangebiet: | 22.000 qm |
| Nettowoohnbauwand: | 18.000 qm |
| Grundstücksgrößen | 300 - 500 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 37 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 34 |

Planungsrechtliche Auskünfte

Stadt Greven, Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt

Karin Schneiderreit, Angela Makowka
(Tel.: 02571 / 920 289)

Informationen zu den Grundstücken

Architekturbüro Schlüter
Münsterstr. 105, 48268 Greven

Grundstückspreise : 117 € - 120 € pro qm

Besonderheiten:

Die zukünftigen Bauherren können sich auf eine familienfreundliche Infrastruktur mit fußläufiger Anbindung an Nahversorger, Kindergarten, Schule, Sporthalle etc. und die überschaubare Nachbarschaft um den gemeinschaftlichen Platz freuen.

Übersicht über freie Baugrundstücke

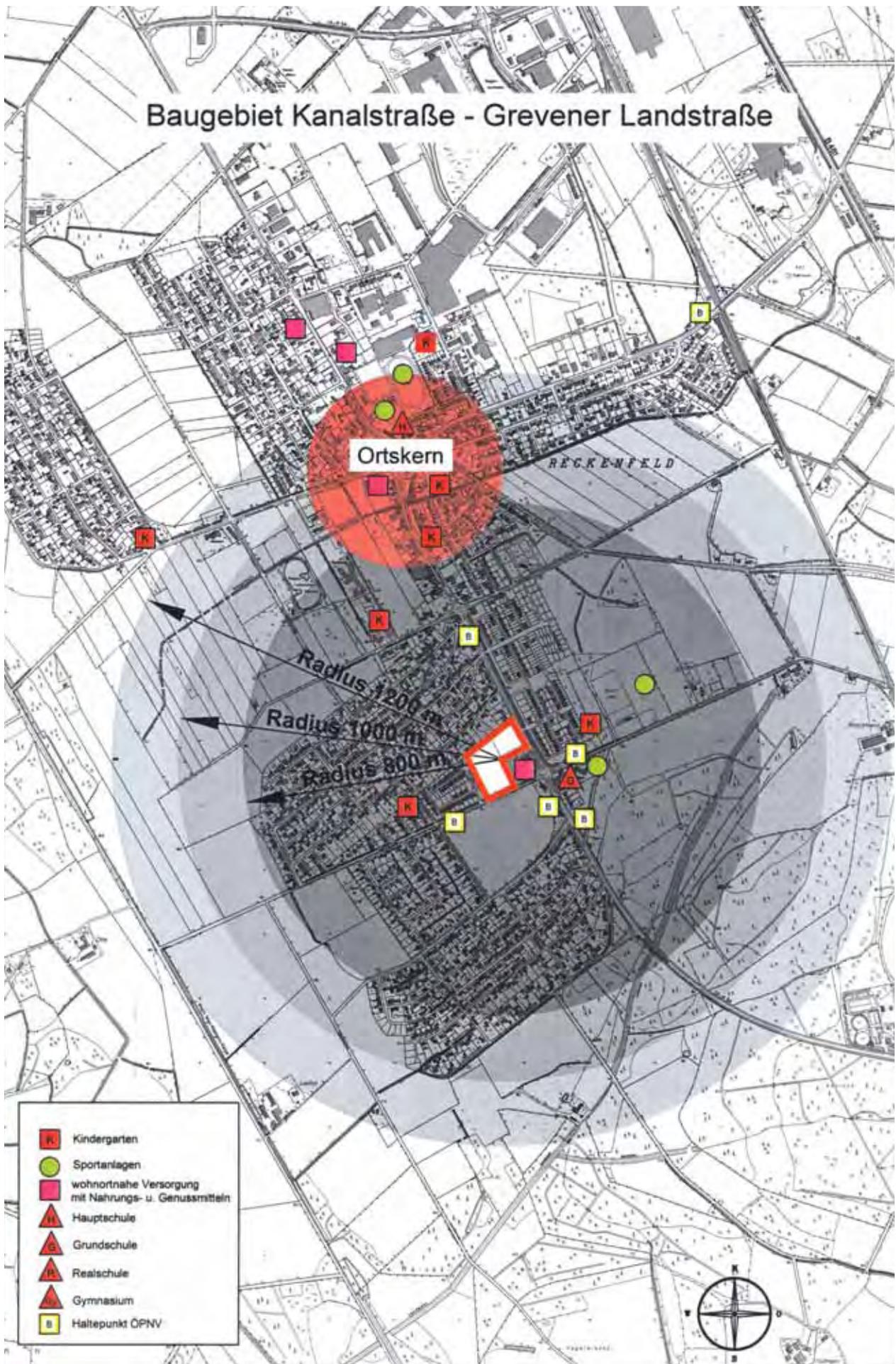
Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt
Stadt Greven 30.10. - 06.11.2008



Baugebiet Kanalstraße
Bebauungsplan Nr. 50.3

Stand: 13.10.2008

Baugebiet Kanalstraße - Grevener Landstraße



4.2 Baugebiete „links der Ems“

4.2.1 Baugebiet Stockkamp

Bebauungsplan Nr. 26.5



Städtebauliche Kennwerte

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche: | 16 ha |
| Nettowohnbauland: | 11 ha |
| Grundstücksgrößen: | 230 – 720 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 290 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 36 |

Ansprechpartner für die Vermarktung

Architekturbüro Schlüter, Greven
Tel. 02571 / 93480

Grundstückspreis: 163 € pro qm

Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Baugebiet rundet den westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt ab und geht am Westrand des Gebietes in die freie Landschaft über. Sowohl die begehrte Ortsrandlage und starke Durchgrünung des Baugebietes als auch die gute Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen des Grevenener Westens zeichnen dieses Baugebiet aus. Durch die zügige Bebauung hat sich ein „Wohnquartier im Grünen“ unter dem Gesichtspunkt des „einwohnergerechten Wohnens“ gebildet. Es ist auch wegen der sehr gut angelegten Spielplätze und dem kinderfreundlichen Wohnumfeld (überschaubare stark durchgrünte Quartiere mit geringem Verkehr) besonders beliebt bei jungen Familien mit Kindern. Inzwischen sind fast alle Baugrundstücke bebaut.

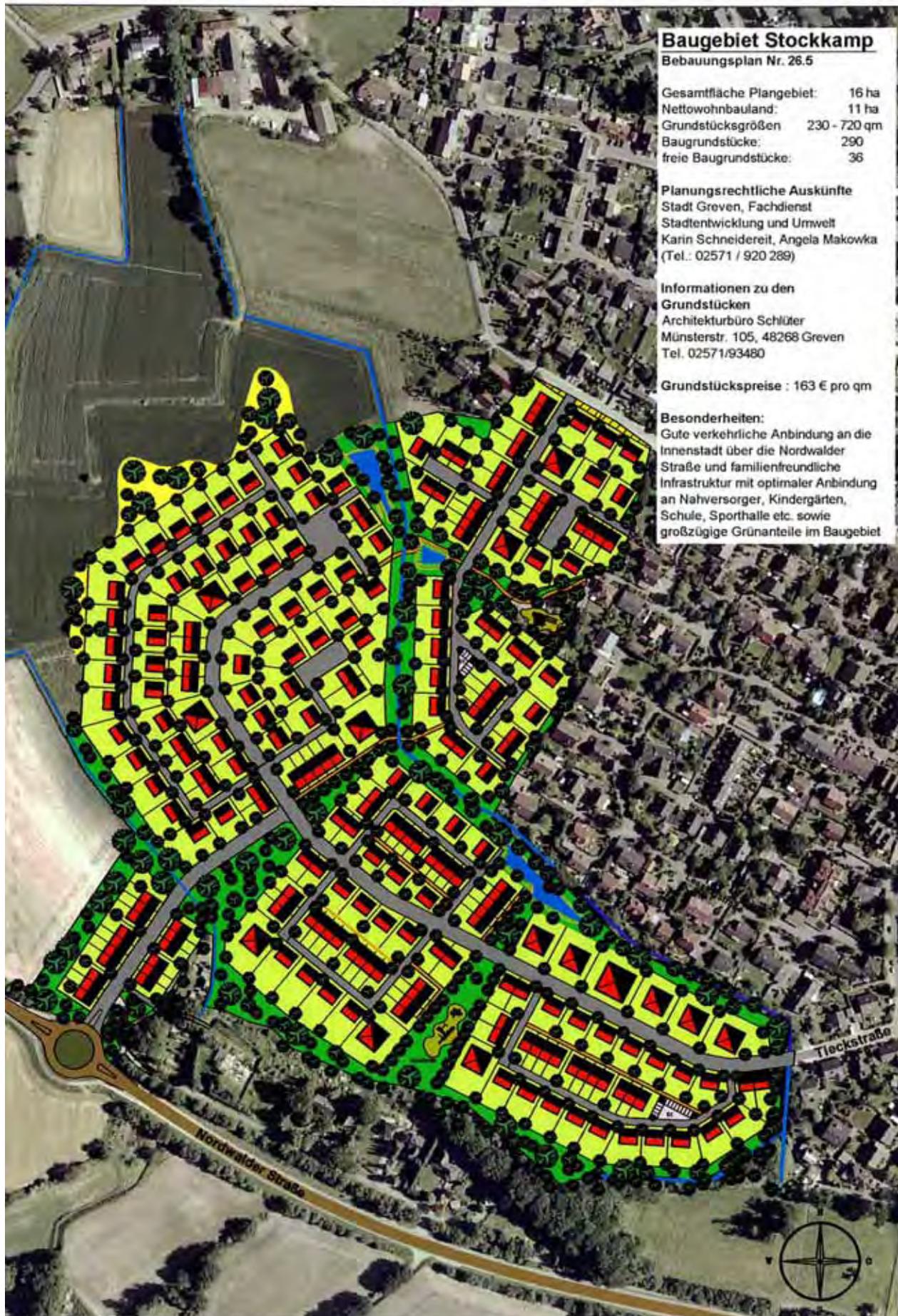
Städtebaulicher Entwurf

Das Gebiet ist über die „Nordwalder Straße“ (L 555), „Tieckstraße“ und „Schwarzer Weg“ an die überörtlichen und örtlichen Verkehrswege angebunden. Das Baugebiet wird durch einen Wassergraben in einen nördlichen und südlichen Bereich unterteilt. Teilweise ist der Graben für die Regenwasserrückhaltung aufgeweitet. Er ist stark eingegrünt, sodass er als „grünes Band“ das Baugebiet von Osten nach Westen durchzieht. Beide Baugebietsteile haben eine innere Erschließungsachse, die durch „Einhänger“ die einzelnen „Bauinseln“ segmentweise erschließen. Insgesamt ist das Baugebiet überwiegend mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut. Eingestreute Hausgruppen runden das übernommene Bild der umgebenden Bebauung ab. Die Hausgruppen haben eine Traufhöhe von 5,50 m – 7,00 m und geneigte Dächer von 38° – 43°. Die Einzel- und Doppelhäuser haben eine maximale Traufhöhe von 4,00 m und eine Dachneigung von 43° – 48°. Zur Wahrung des kleinteiligen Charakters dieser Bauform werden die Gebäudelängen bei Einzel- und Doppelhäusern auf 20 m begrenzt. Als gestalterische Festsetzung wird konsequent die Hauptfirstrichtung festgelegt. Der bebauungsplan lässt eine Vielfalt und Differenziertheit der Baumöglichkeiten zu.

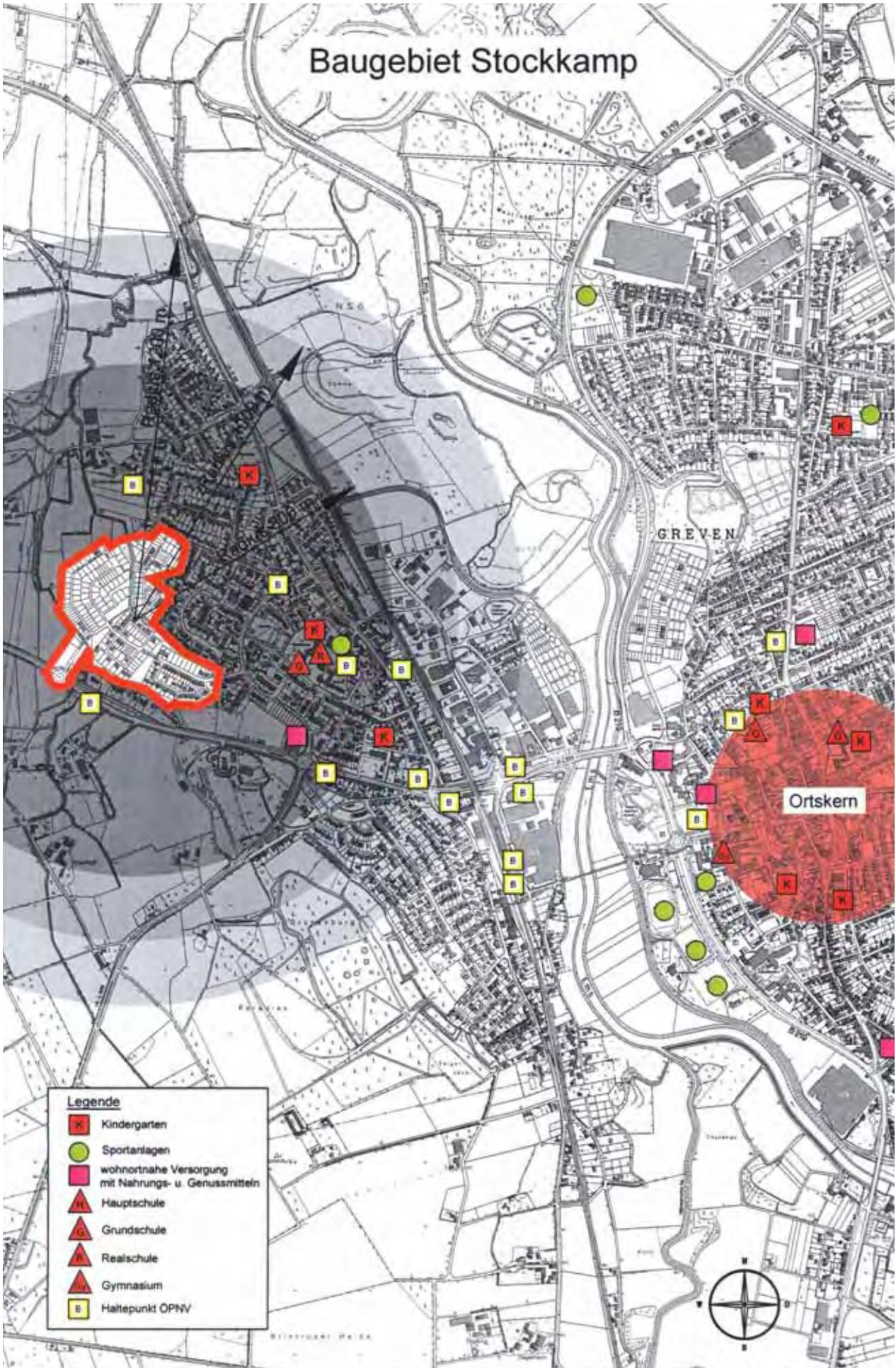
Besonderheiten

Gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt über die Nordwalder Straße und familienfreundliche Infrastruktur mit optimaler Anbindung an Nahversorger, Kindergärten, Schule, Sporthalle etc. sowie großzügige Grünanteile im Baugebiet.

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



Baugebiet Stockkamp



4.2.2 Baugebiet Braamstiege

Bebauungsplan Nr. 17.1



Städtebauliche Kennwerte

| | |
|------------------------------|-------------|
| Gesamtfläche: | 26.000 qm |
| Nettowohnbauland: | 22.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 450–1100 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 28 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 13 |

Ansprechpartner für die Vermarktung

Immobilien Agentur Roth, Greven

Tel. 02571/9188880

Grundstückspreise: 71 € / 138 € pro qm

Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Baugebiet liegt westlich der Ems zwischen dem Landschaftsschutzgebiet der „Münsterschen Aa“ und ihrem natürlichen Überschwemmungsgebiet. Im Westen verläuft die Bahnlinie Münster – Rheine. Diese besondere Lage wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Zum Schutz vor dem Lärm der Bahn ist an der westlichen Plangebietsgrenze zur Bahnlinie ein Lärmschutzbauwerk errichtet worden. Um einen verträglichen Übergang des besiedelten Bereiches zur östlich gelegenen freien Landschaft herzustellen, sind die Flächen der Grundstücke direkt entlang der östlichen Grundstücksgrenze als private Grünflächen ausgewiesen und mit einem Pflanzgebot belegt.

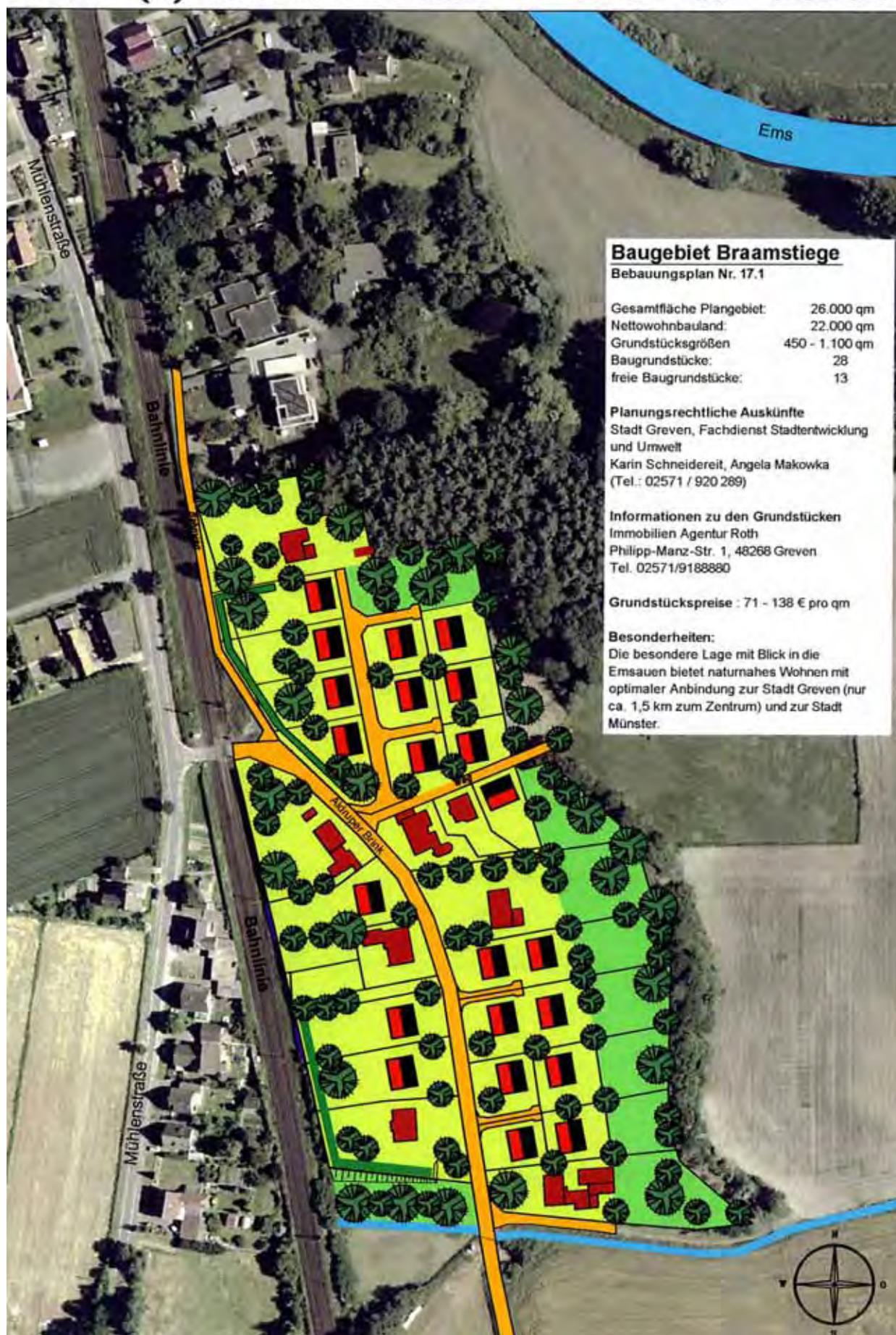
Städtebaulicher Entwurf

Das Gebiet ist über die Erschließungsstraße „Aldruper Brink“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Dabei teilt diese Erschließung die Flächen hälftig in einen östlichen und westlichen Teil. Die maximalen Firshöhen werden festgelegt, so dass sich die künftigen Gebäude in die vorhandene Struktur einfügen. Durch die offene Bauweise und die großen Baugrundstücke ist eine Vielfalt und Differenziertheit der Baumöglichkeiten gewährleistet.

Besonderheiten

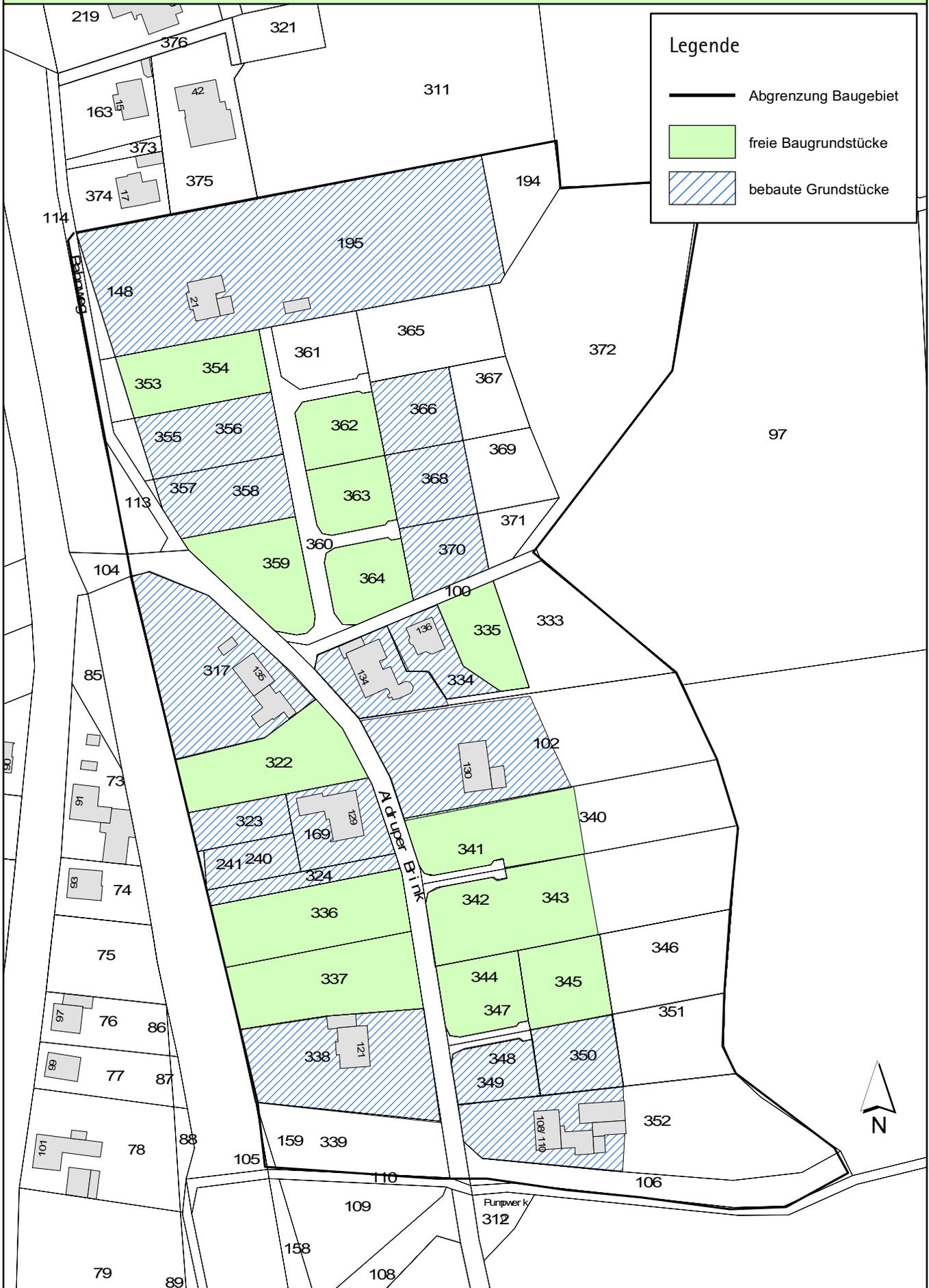
Die besondere Lage mit Blick in die Emsauen bietet naturnahes Wohnen mit optimaler Anbindung zur Stadt Greven (nur ca. 1,5 km zum Zentrum) und zum Bahnhof Greven.

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



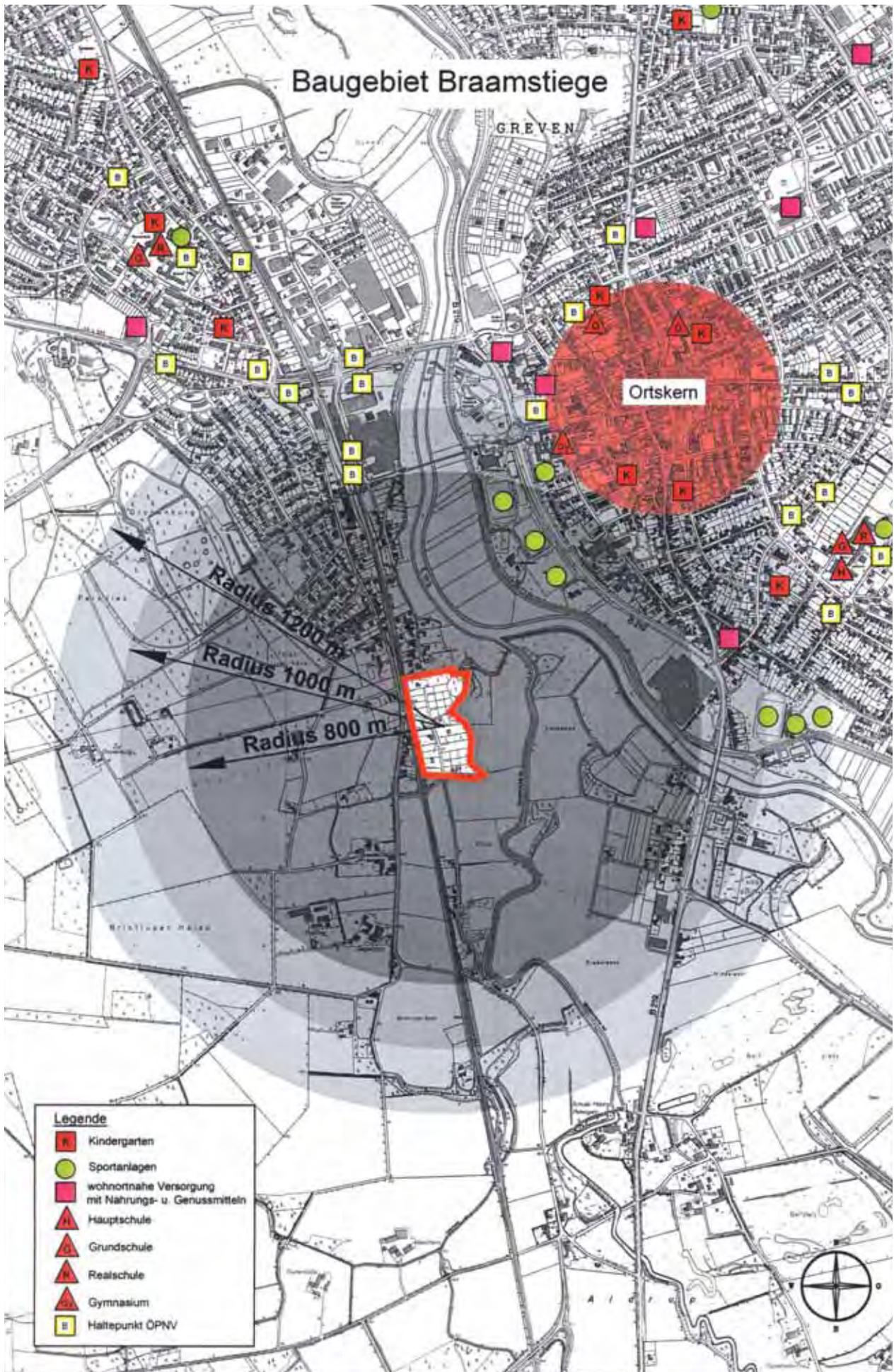
Übersicht über freie Baugrundstücke

Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt
Stadt Greven 30.10. - 06.11.2008



Baugebiet Braamstiege
Bebauungsplan Nr. 17.1

Stand: 13.10.2008



4.2.3 Baugebiet Emsaue

Bebauungspläne Nr. 22.22 und Nr. 22.23 und VEP Nr. 20.2



Städtebauliche Kennwerte

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche: | 29.000 qm |
| Nettowohnbauland: | 23.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 200 - 800 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 53 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 27 |

Ansprechpartner für die Vermarktung

Emsdeich Immobilien GmbH, Bielefeld
Herr Heitmann (Tel. 0521 /52 46 872)
Grundstückspreise: ab 165 € pro qm

Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Baugebiet liegt westlich der Ems und grenzt im Osten an den Emsdeich an. Es liegt auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Textilfabrik „Schründer Söhne“. Das zusammenhängende städtebauliche Konzept schließt die ehemalige, zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellte „Alte Spinnerei“, die zu „Wohnungen in Loftform“ umgebaut wurde, mit ein. Westlich angrenzend liegen die reaktivierten Hauptgebäude des ehemaligen Textilwerks. Im Norden geht das Baugebiet in die freie Landschaft über. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für ein zentrumsnahes Wohnquartier in landschaftlich reizvoller Lage. Der Bahnhof Greven ist in 7 Minuten zu Fuß erreichbar.

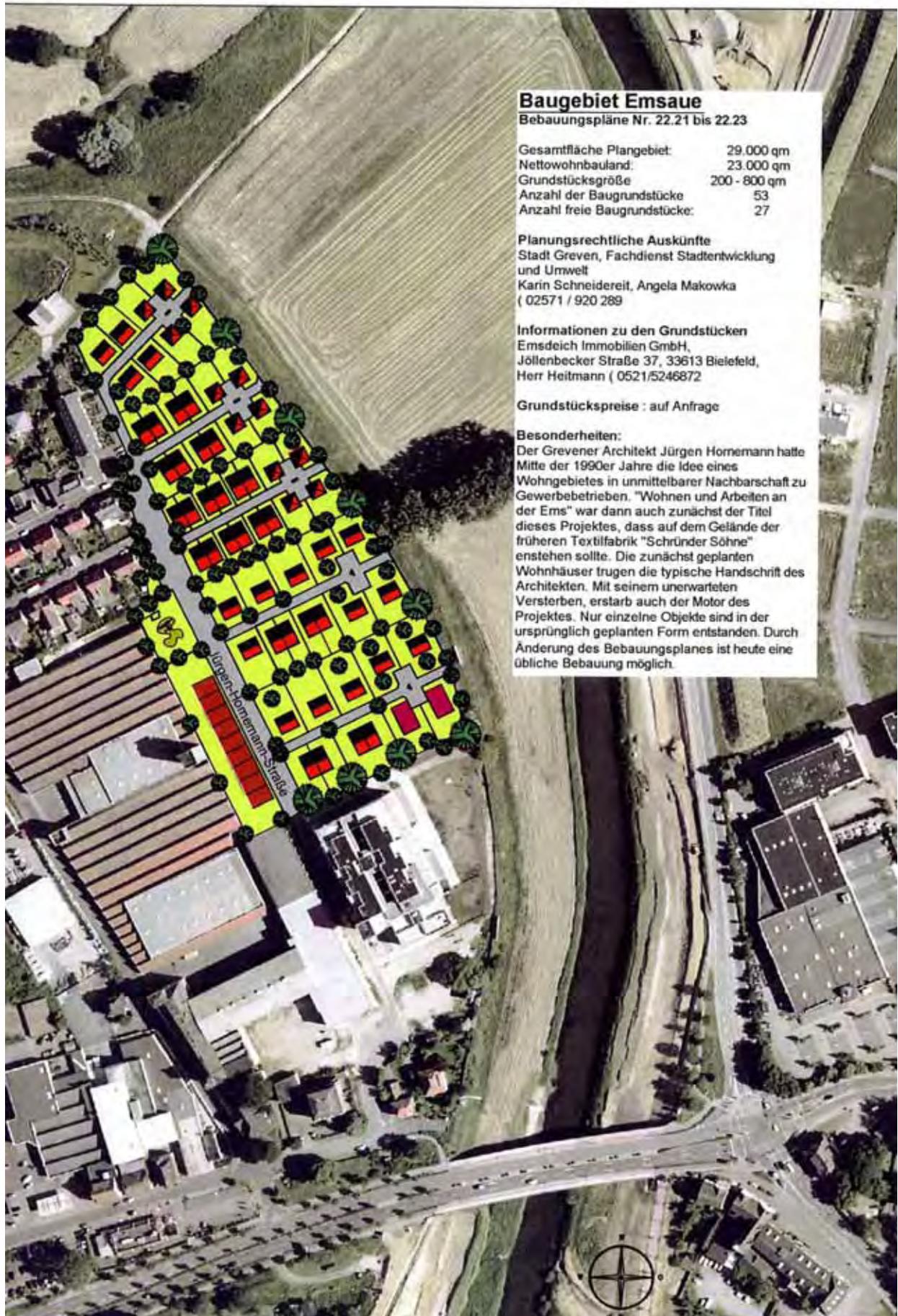
Städtebaulicher Entwurf

Von der Alten Bahnhofstraße führt die Jürgen-Hornemann-Straße als Haupteerschließung in das Baugebiet hinein. Fünf Wohnstichstraßen übernehmen die Erschließung für die Unterverteilung der Bauplätze. Ein Fußweg begrenzt das Baugebiet zum Emsdeich. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig festgelegt. Zur Bildung von Raumkanten werden teilweise Baulinien festgesetzt. Der Anteil von Klinkern in der Fassade muss mindestens 50 % betragen, um eine qualitätsvolle Einheit in der Vielfalt der Fassadenmaterialien, die mit den umgebenden denkmalgeschützten Gebäuden harmonisieren, zu erreichen. An die Silhouette der Gebäude entlang der Ems werden ebenfalls hohe gestalterische Ansprüche gestellt. Die Erscheinung dieser Baukörper prägen weithin sichtbar die gestalterischen Qualitäten dieses Baugebietes. Darüber hinaus wird eine Vielfalt und Differenziertheit der Baumöglichkeiten gewährleistet.

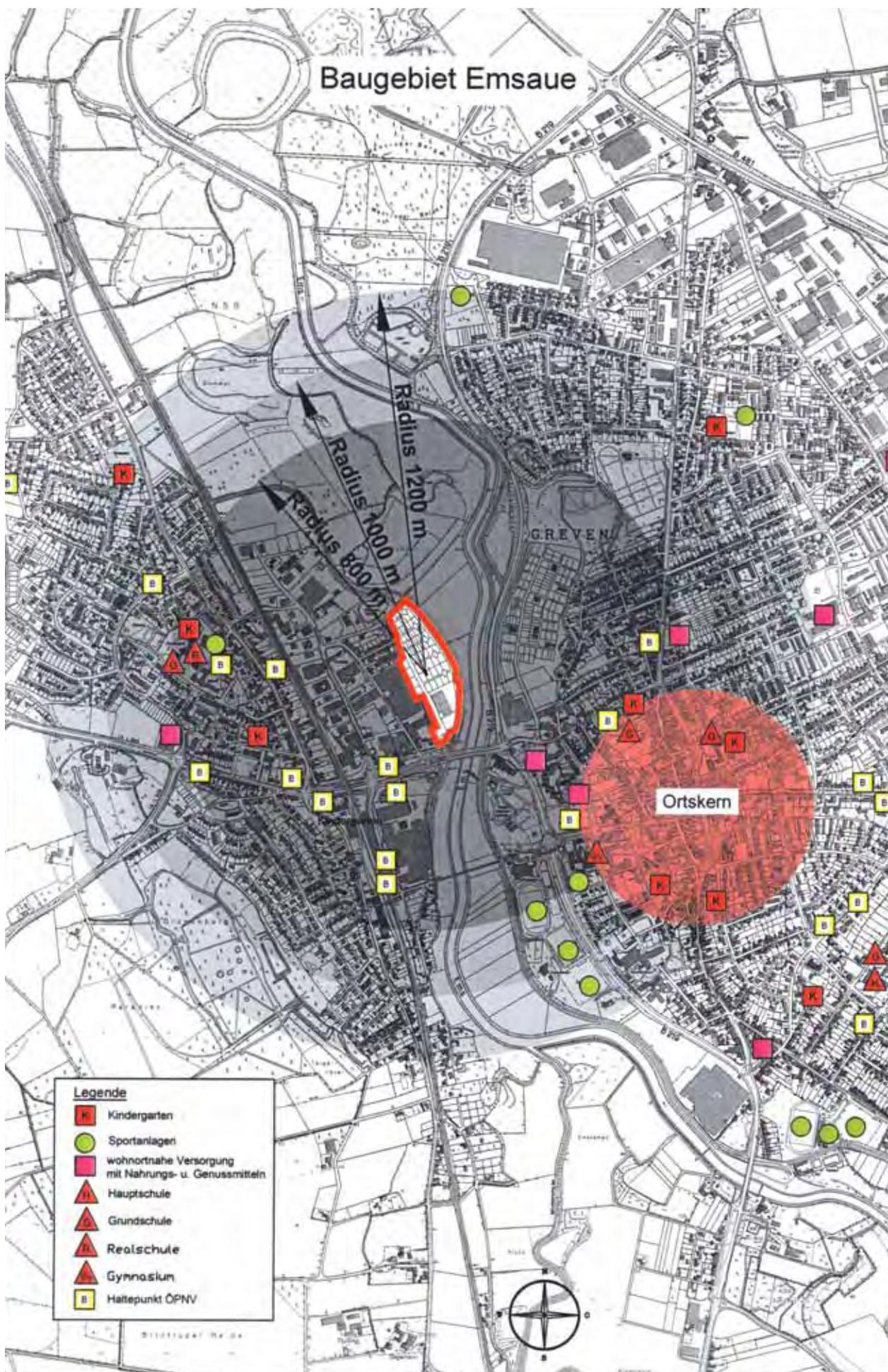
Besonderheiten

Der Grevener Architekt Jürgen Hornemann hatte Mitte der 1990ziger Jahre die Idee eines Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben. "Wohnen und Arbeiten an der Ems" war dann auch zunächst der Titel dieses Projektes, dass auf dem Gelände der früheren Textilfabrik "Schründer Söhne" entstehen sollte. Die zunächst geplanten Wohnhäuser trugen die typische Handschrift des Architekten. Mit dessen unerwarteten Versterben, erstarb auch der Motor des Projektes. Nur einzelne Objekte sind in der ursprünglich geplanten Form errichtet worden. Durch Änderung des Bebauungsplanes ist heute eine übliche Bebauung in der privilegierten Lage an der Emsaue möglich.

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



Baugebiet Emsaue



4.3 Baugebiete „rechts der Ems“

4.3.1 Baugebiet östliche Emsterrassen (ehemaliges MOB-Gelände)

Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 23. – 2. Änderung



Städtebauliche Kennwerte

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche: | 85.000 qm |
| Nettowohnbauland: | 55.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 191 – 785 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 149 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 54 |

Ansprechpartner für die Vermarktung

Immobilien Agentur Roth, Greven
Tel. 02571 / 918 888 0

Grundstückspreise: 165 / 189 € pro qm

Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Greven in unmittelbarer Nähe der Innenstadt. Für das ehemals gewerblich genutzte Grundstück (Textilverarbeitung, Leichtbaumontage-Hallen des Mobilisierungsstützpunktes MOB) wurden diese Flächen idealtypisch als innerstädtische Wohnbauflächen mit den typischen Merkmalen städtischen Wohnens weiterentwickelt (Stadt der kurzen Wege, wohnortnahe Versorgung, Stärken des vorhandenen Einzelhandels, ausgewogene Infrastruktur, gute Zuordnung zu den vorhandenen Baugebieten).

Städtebaulicher Entwurf

Die Erschließung erfolgt über die Philipp-Manz-Straße. Um sich gut zu orientieren, wird das Wohngebiet in zwei etwa gleich große Cluster unterteilt. Innerhalb der Cluster werden differenzierte Abschnitte ausgebildet, um eine Gebäudevielfalt zu ermöglichen. Grünflächen säumen das Baugebiet ein und gehen im Norden in eine große baum- und strauchbestandene Fläche über. Nach Westen schützt ein begrünter Lärmschutzwall vor den Emissionen der B 219. Östlich schließt sich oberhalb des erheblichen Geländesprungs von 7,00 m das dicht bebaute Nachbarquartier von Friedrich-Ebert-Straße und Sonnenstraße an. Im Süden schließen sich ein Baumarkt und Kulturzentrum GBS an.

Zur Sicherung einer homogenen Gestaltqualität werden die mit zwei Vollgeschossen vorgesehenen Bereiche als zwingend zweigeschossig festgesetzt, um die Proportionen der Gebäudehöhen untereinander zu gewährleisten. Dabei sind die Mindest- bzw. Maximalhöhen der Traufen einzuhalten. Darüber hinaus sind Bereiche für Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt. Zur Vermeidung zu hoher Bebauungsdichten werden die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. So kann ein unverwechselbares Profil des Gebietes erreicht werden.

Besonderheiten

In fußläufiger Anbindung an die Innenstadt von Greven liegt das Baugebiet „Östliche Emsterrassen“, das auf ideale Weise naturnahes Wohnen in den Emsauen mit einer innerstädtischen Lage verbindet.

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



Baugebiet östliche Emsterrassen

Bebauungspläne Nr. 24 u. 23 - 2. Änderung

| | |
|--------------------------|--------------|
| Gesamtfläche Plangebiet: | 85.000 qm |
| Nettowohnbauland: | 55.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 191 - 785 qm |
| Baugrundstücke: | 149 |
| freie Baugrundstücke: | 54 |

Planungsrechtliche Auskünfte

Stadt Greven, Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt

Karin Schneiderit, Angela Makowka
(Tel.: 02571 / 920 289)

Informationen zu den Grundstücken

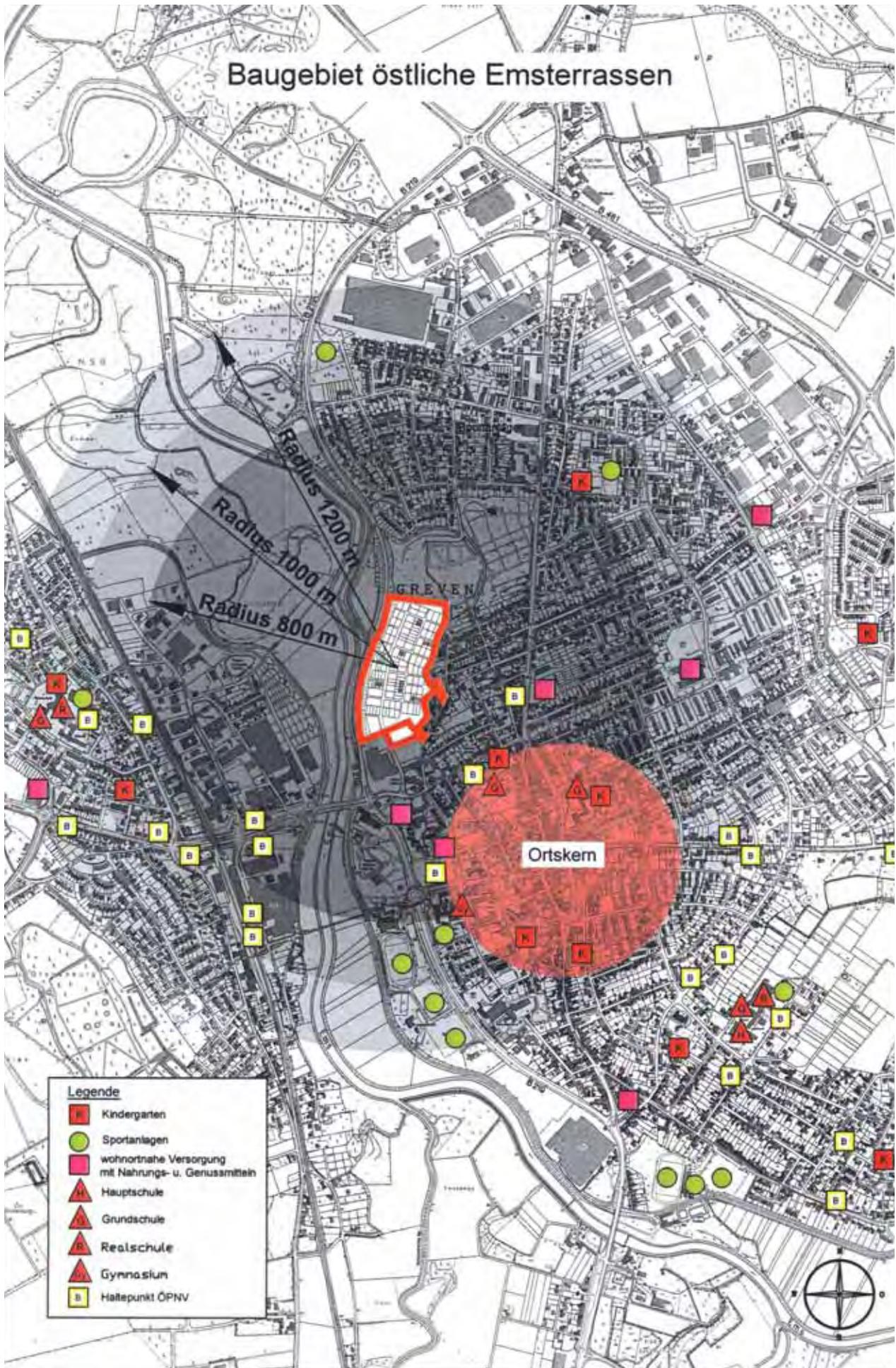
Immobilien Agentur Roth
Philipp-Manz-Str. 1, 48268 Greven
Tel. 02571/9188880

Grundstückspreise : 165 € - 189 € pro qm

Besonderheiten:

In fußläufiger Anbindung an die Innenstadt von Greven liegt das Baugebiet „Östliche Emsterrassen“, das auf ideale Weise naturnahes Wohnen in den Emsauen mit einer innerstädtischen Lage verbindet.

Baugebiet östliche Emsterrassen



4.3.2 Baugebiet „ehemaliges Betriebsgelände Möbel-Peters“, Halstrastraße

Bebauungsplan Nr. 8.4 Neufassung



Städtebauliche Kennwerte

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche: | 12.000 qm |
| Nettowohnbauland: | 9.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 210 – 400 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 38 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 30 |

Ansprechpartner für die Vermarktung

EVONIK Industries, Essen
Herr Fänderich (Tel. 0201/177-1629)
Grundstückspreise: auf Anfrage

Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Gebiet liegt unmittelbar nördlich des Stadtkerns. Für das ehemals gewerblich genutzte Grundstück (Möbelhaus) an der Saerbecker Straße wurde dieses Plangebiet idealtypisch als innerstädtische Fläche weiterentwickelt. Es wurde ein innenstadtverträglicher Lebensmittelbetrieb für die quartiersnahe Versorgung mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² angesiedelt. Darüber hinaus wurden die Möglichkeiten geschaffen, ein zentrumsnahes Wohnquartier mit den typischen Merkmalen städtischen Wohnens zu etablieren (Stadt der kurzen Wege, ausgewogene Infrastruktur, Zentrumsnähe).

Städtebaulicher Entwurf

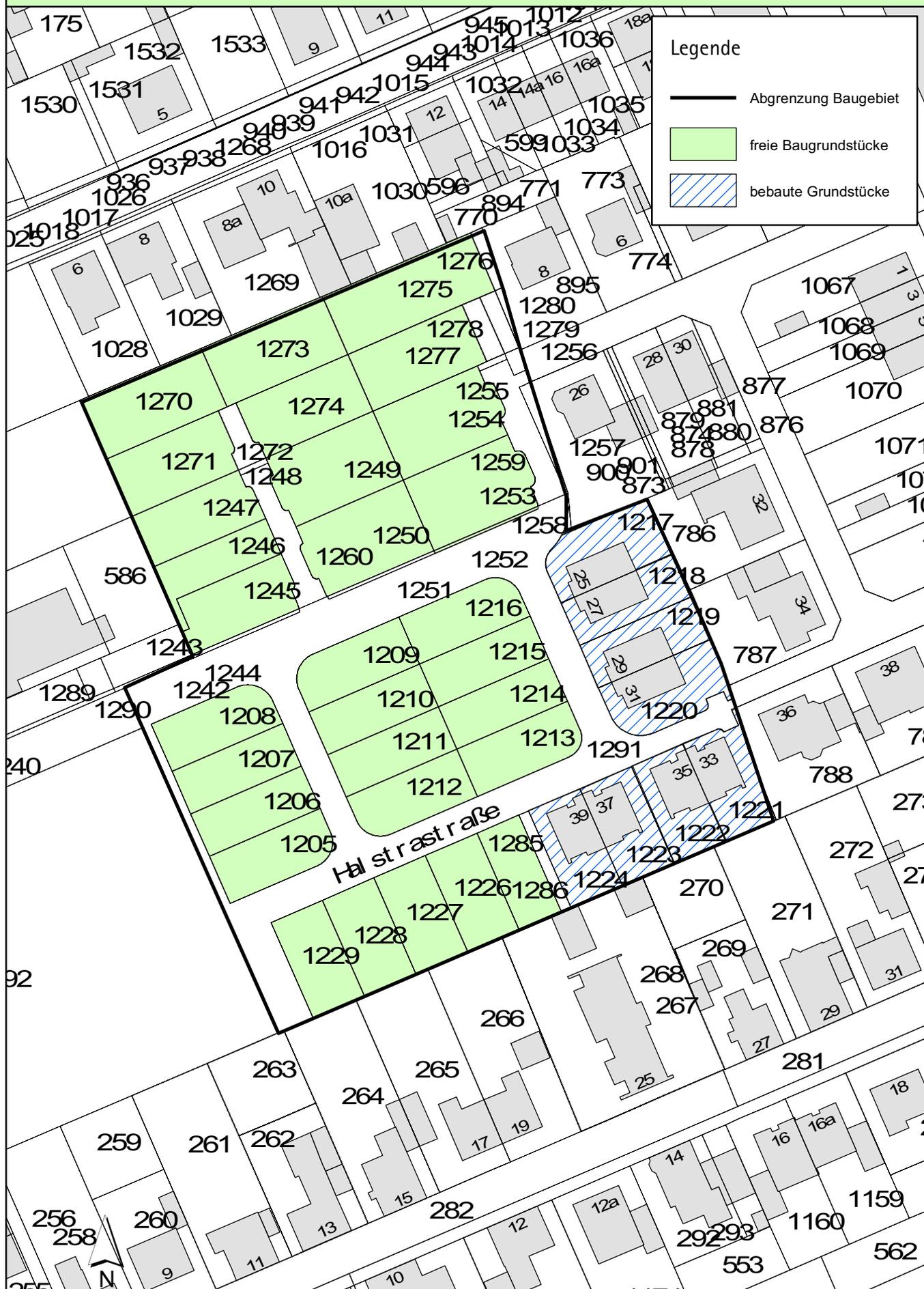
Das Baugebiet ist von der Saerbecker Straße erschlossen. Es ist unterteilt in einen Sondergebietsteil für den Lebensmittelbetrieb und einen Teil „Allgemeines Wohngebiet“. Der Lebensmittelmarkt ist bereits errichtet. Das Gebäudeteil für Anlieferung, Lager und Personal erstreckt sich in einer Länge von ca. 60 m entlang der Saerbecker Straße und bildet so die gewünschte städtebauliche Raumkante zum Straßenrand. Im direkten Anschluss, hinter dem Gebäuderiegel liegt der eigentliche Markt inklusive der Stellplätze, die durch teilweise transparente Lärmschutzwände eingefasst werden.

Hinter der östlichen eingrünnten und teiltransparenten Schallschutzwand liegt das geplante Wohngebiet. Hier sollen primär Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern errichtet werden. Die Erschließungsstraßen sind auf der Grundlage eines Baukonzeptes bereits als Baustraßen errichtet. Ein Teil der Gebäude ist bereits errichtet. Um ein homogenes Erscheinungsbild der städtebaulichen Kubatur zu erhalten, werden im Bebauungsplan Traufhöhen, Dacharten und Dachneigungen geregelt.

Im zentralen Bereich des Baugebietes sind vorwiegend Satteldachgebäude mit zwei Vollgeschossen bei einer maximalen Traufhöhe bis 6,50 m vorgesehen. Auf den am Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücken sind überwiegend Satteldachgebäude mit zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe bis 3,70 m vorgesehen. Im südwestlichen Randbereich sind Einzel- oder Doppelhäuser mit geneigten Dächern und Traufhöhen von 6,00 m – 6,50 m vorgesehen.

Übersicht über freie Baugrundstücke

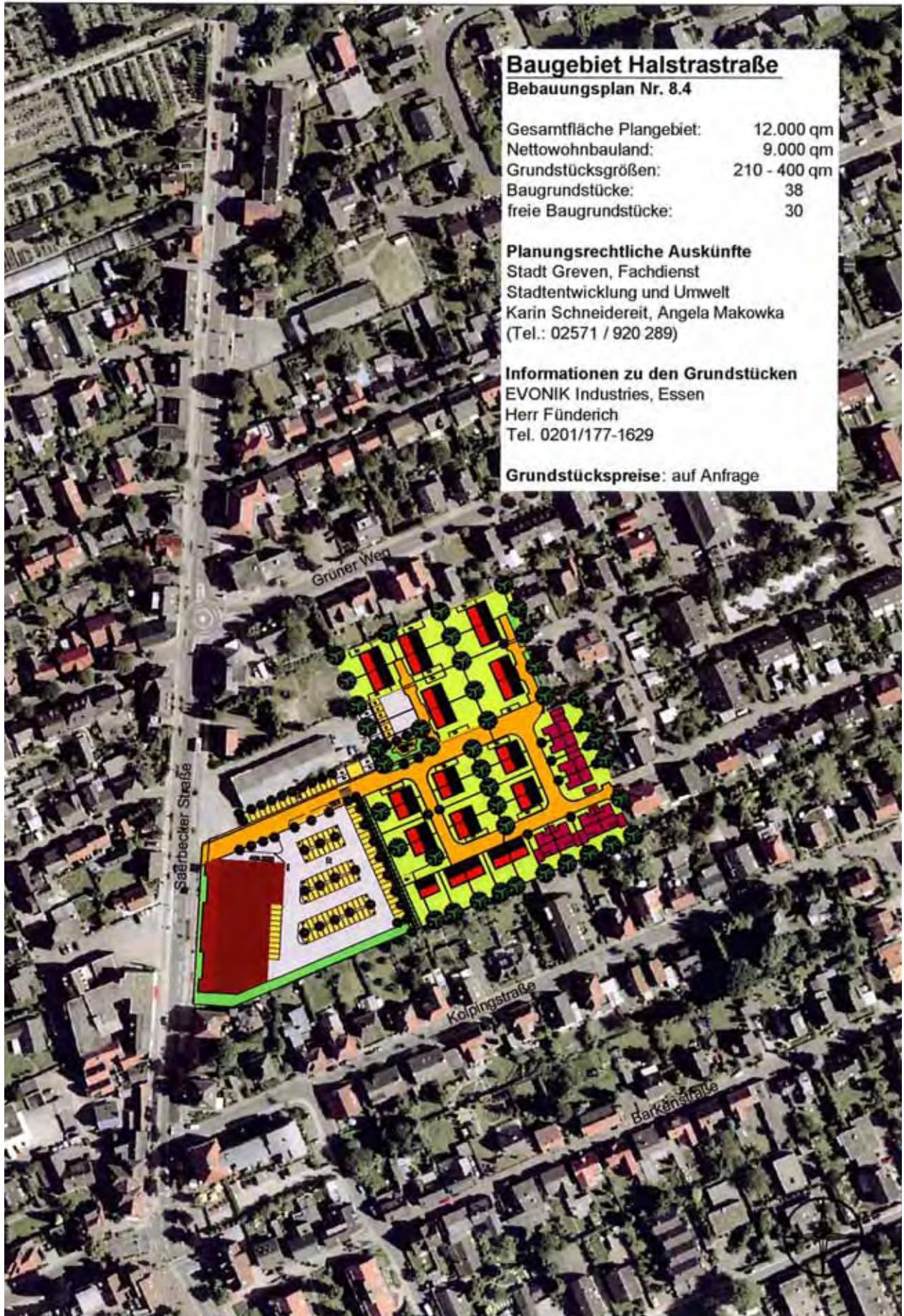
Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt
Stadt Greven 30.10. - 06.11.2008



Baugebiet Ehem. Möbel Peters
Bebauungsplan Nr. 8.4 N

Stand: 13.10.2008

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



Baugebiet Halstraße

Bebauungsplan Nr. 8.4

| | |
|--------------------------|--------------|
| Gesamtfläche Plangebiet: | 12.000 qm |
| Nettowohnbauland: | 9.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 210 - 400 qm |
| Baugrundstücke: | 38 |
| freie Baugrundstücke: | 30 |

Planungsrechtliche Auskünfte

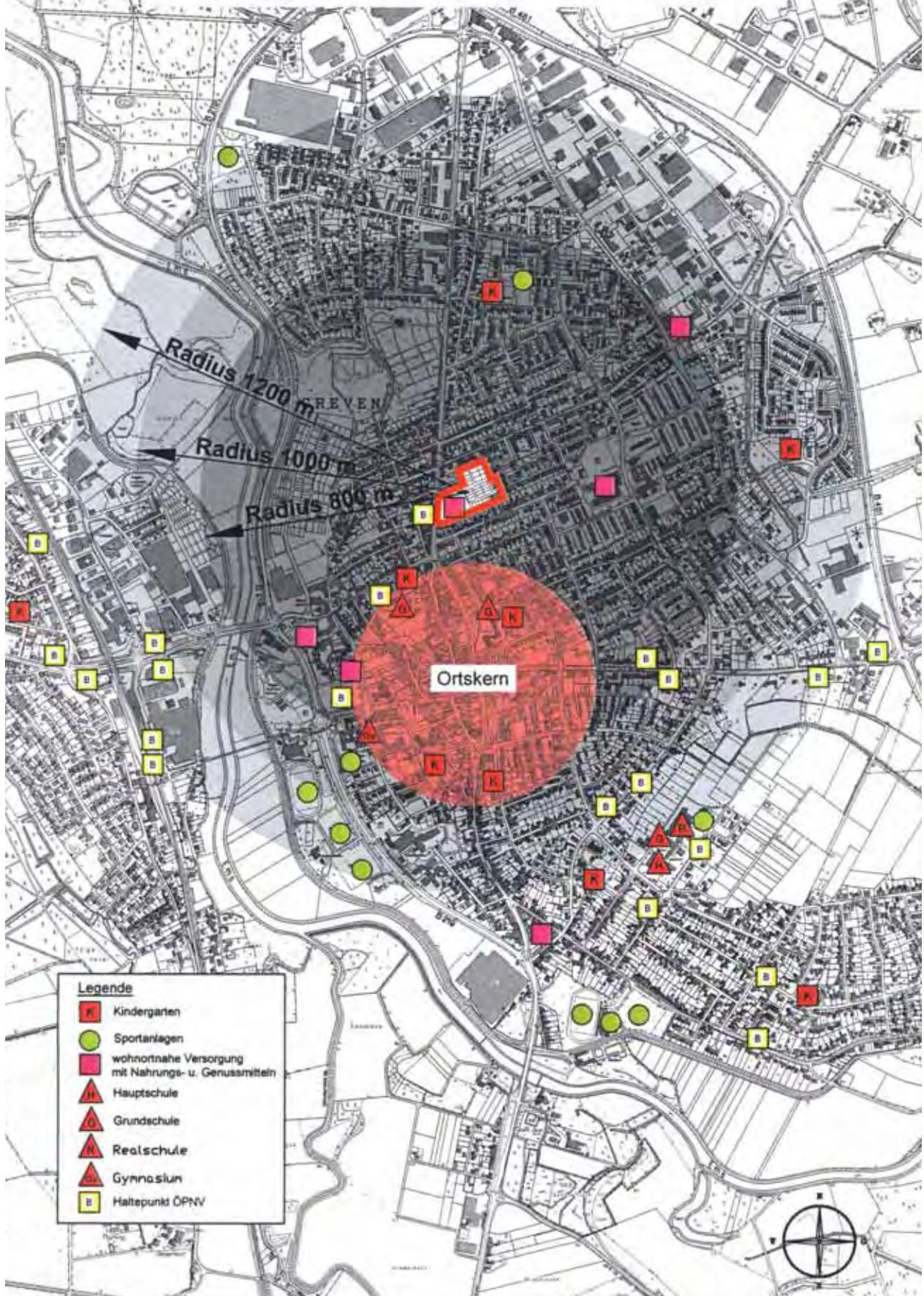
Stadt Greven, Fachdienst
Stadtentwicklung und Umwelt
Karin Schneidereit, Angela Makowka
(Tel.: 02571 / 920 289)

Informationen zu den Grundstücken

EVONIK Industries, Essen
Herr Fänderich
Tel. 0201/177-1629

Grundstückspreise: auf Anfrage

Baugebiet "ehemaliges Betriebsgelände Möbel Peters"



4.3.3 Baugebiet Albachten Esch – An der Rönne

Bebauungsplan Nr. 5 -12. Änderung



| | |
|---|--------------|
| Gesamtfläche: | 2.500 qm |
| Grundstücksgrößen: | 400 – 700 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 4 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 4 |
| <u>Ansprechpartner für die Vermarktung</u> | |
| Bauwerk Immobilien GmbH, Greven (Tel. 02571 / 560 164) | |
| Grundstückspreise: auf Anfrage | |

Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Königstraße und westlich der Grabenstraße, in zweiter Reihe zum Kreuzungsbereich. Das Baugebiet bietet eine sehr ruhige Wohnlage mit hohem Grünanteil.

Städtebaulicher Entwurf

Die Straße „An der Rönne“ bindet das Gebiet an die Grabenstraße an. Durch einen privaten Weg als Erweiterung der Straße „An der Rönne“ erfolgt die innere Erschließung. Das reine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 darf mit eingeschossigen Flachdachgebäuden bebaut werden. Ein parkähnlicher Garten mit festgesetzten weitläufigen Grünflächen und einem Teich sichern einen hohen Wohnwert und fügen die künftige Bebauung gut in die vorhandene Struktur ein. Bei einer Entfernung von ca. 1.200 m ist die Innenstadt gut erreichbar und damit ist auch der Aspekt „Stadt der kurzen Wege“ erfüllt.

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



Baugebiet "An der Rönne"

Bebauungsplan Nr. 5 - 12. Änderung

Gesamtfläche Plangebiet: 2.500 m²
Nettowohnbauland: 2.300 m²
Grundstücksgrößen: 400 - 700 m²
Anzahl der Baugrundstücke: 4

Grundstückspreis: auf Anfrage

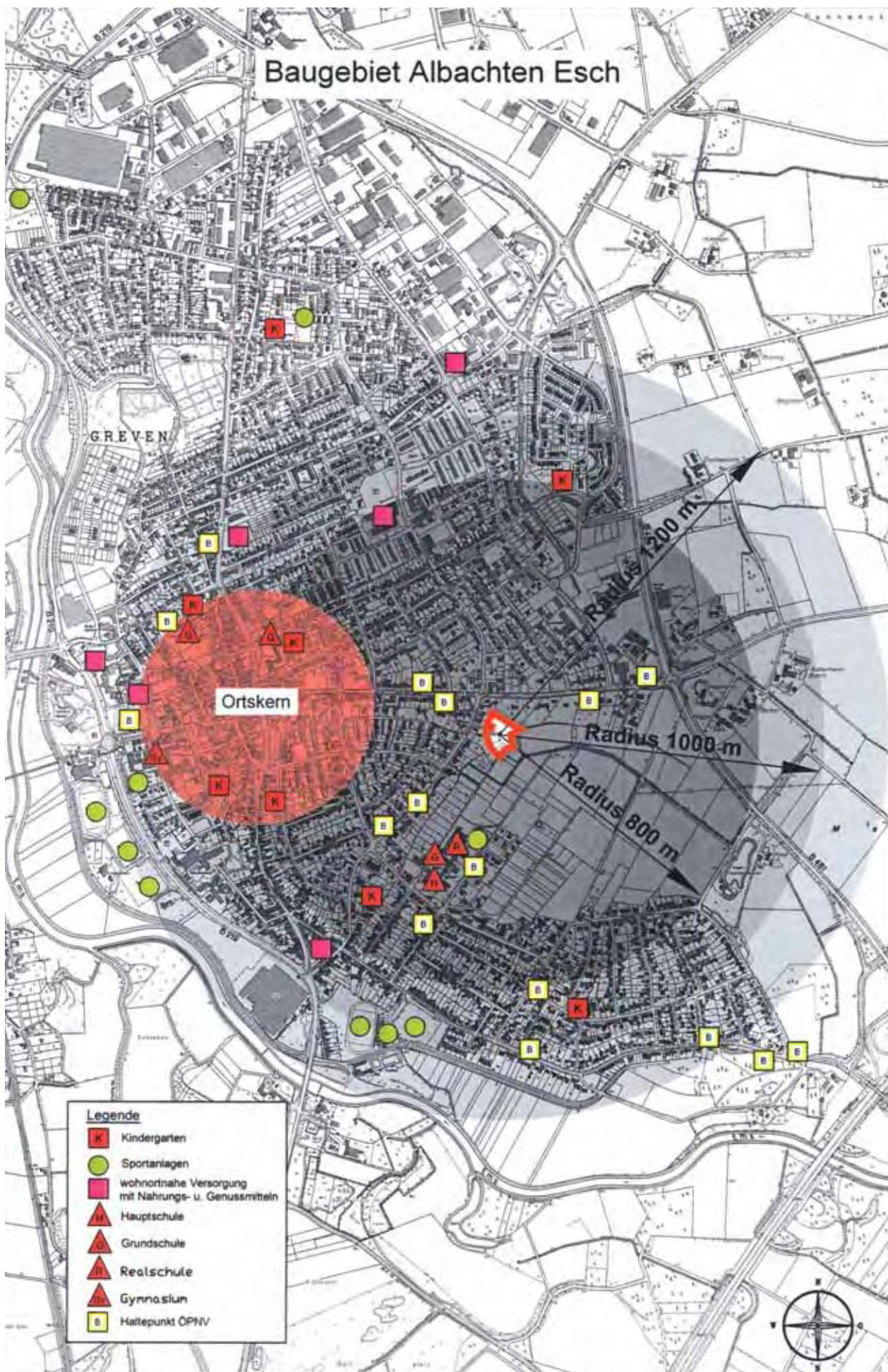
Information zu den Grundstücken:

Bauwerk Immobilien GmbH
Königstraße 22a
48268 Greven
Tel: 02571/560164
www.bauwerk-immobilien.eu

Besonderheiten:

Erstklassige Wohnlage mit freistehenden
Einfamilienhäusern im Bauhausstil, kleine
Baumaßnahme mit viel Privatsphäre.

Baugebiet Albachten Esch



4.3.4 Baugebiet Wöste

Bebauungsplan Nr. 33



Städtebauliche Kennwerte

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche: | ca. 46 ha |
| Nettowohnbauland: | ca. 28 ha |
| Grundstücksgrößen: | 200 - 700 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | ca. 530 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 530 |

Ansprechpartner für die Vermarktung

Stadt Greven, Liegenschaften
Friedrich Ahaus (Tel. 02571 / 920 924)

Grundstückspreise: noch nicht bekannt

Kurzbeschreibung des Gebietes

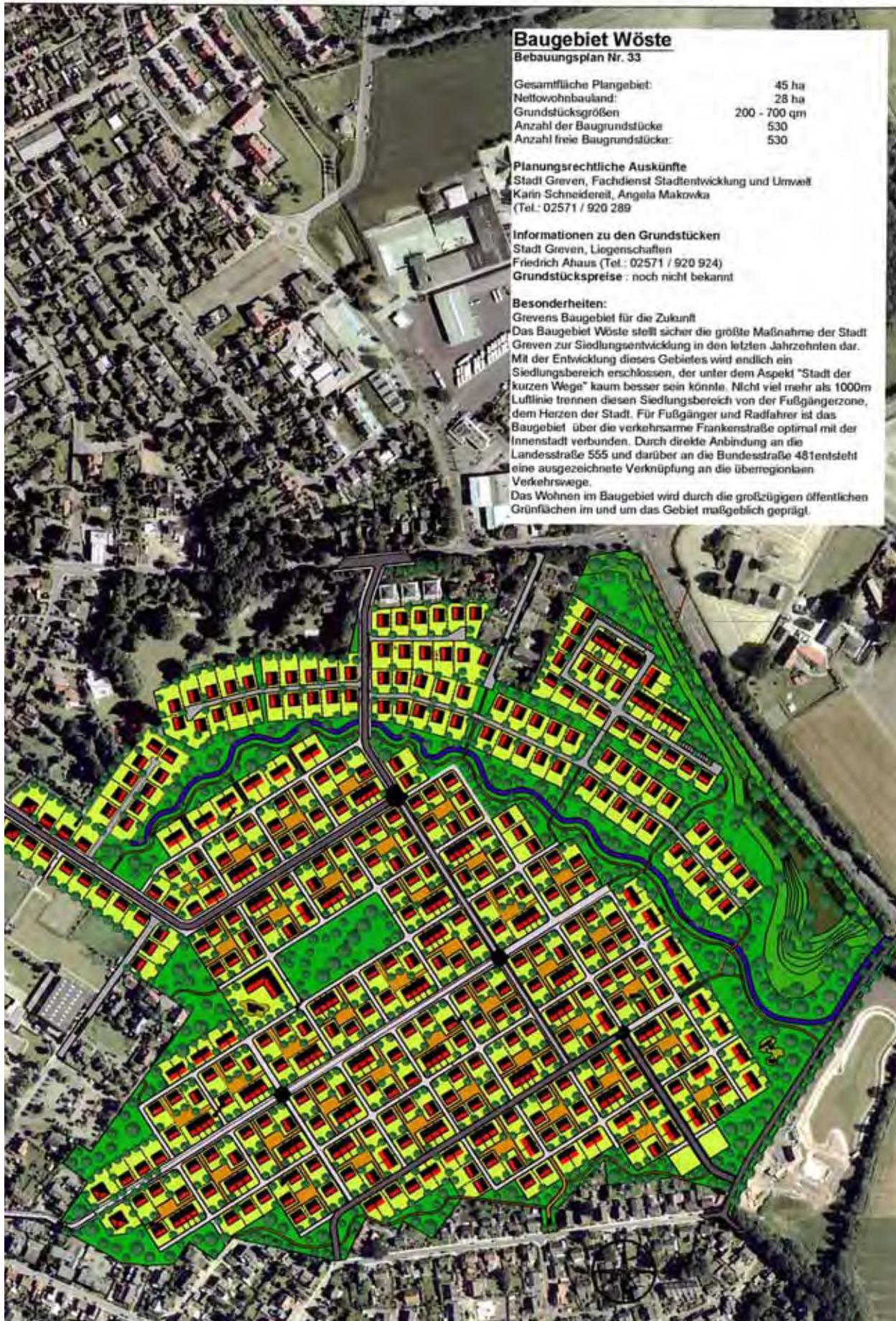
Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt, westlich der B 481 und südlich der L 555. Ein Lärmschutzwall soll vor den Emissionen der B 481 schützen. Der Einkaufsbereich im Zentrum ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Das Marienschulzentrum grenzt direkt westlich an das Plangebiet an. Der Städtebau kommt dem Leitbild „einwohnergerechte Stadt“ besonders nach. Gerade die Aspekte: Beibehalten von Grünzügen, Stärken des Innenstadtkerns durch die Funktion „Wohnen“, familiengerechtes Wohnumfeld, gute Zuordnung zu bebauten Gebieten, Stadt der kurzen Wege und anderes mehr zeichnen dieses Baugebiet aus.

Städtebaulicher Entwurf

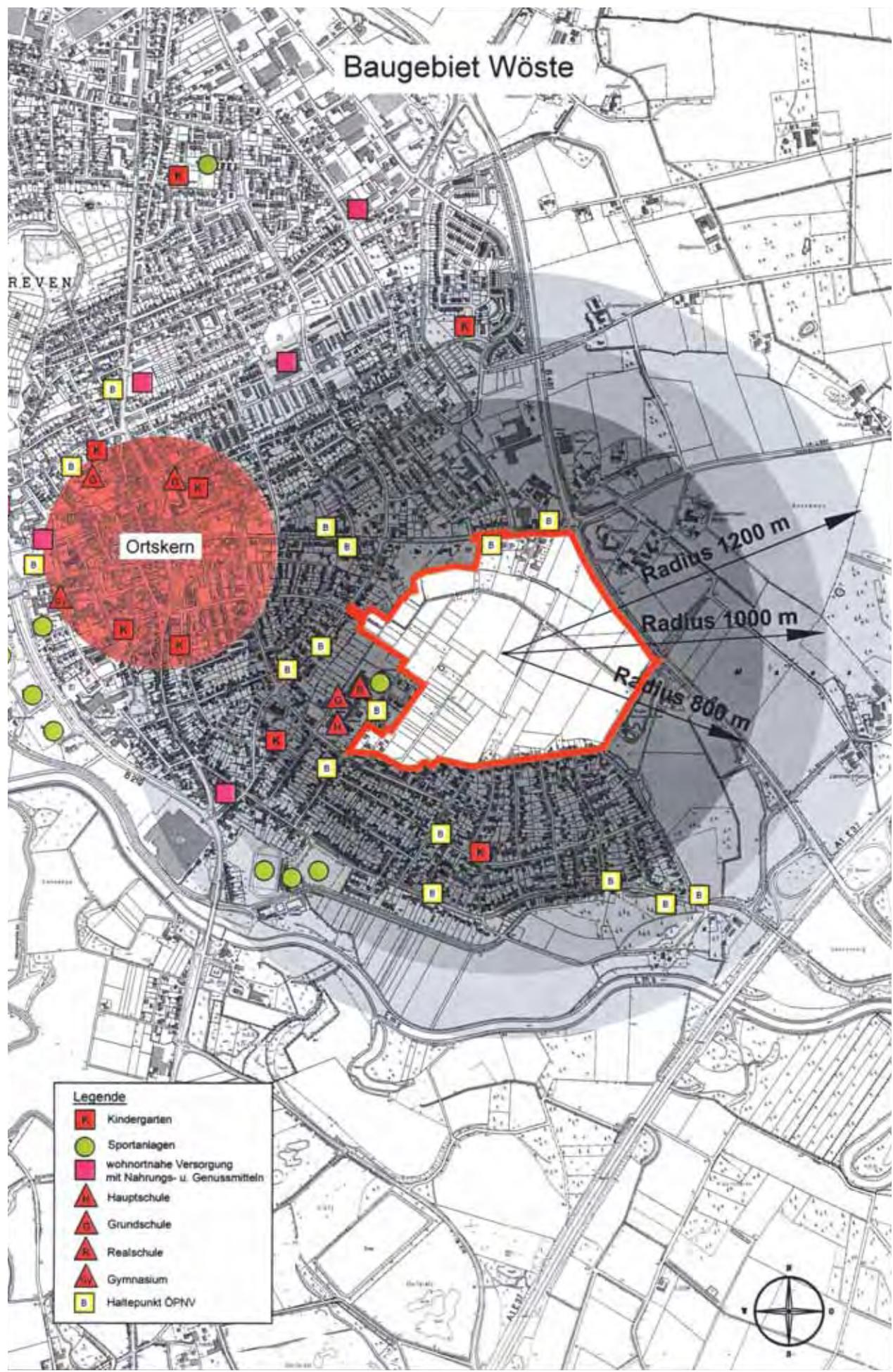
Das Baugebiet wird über die Königstraße (L 555), Grabenstraße, Overmannstraße, Teichstraße (bzw. „Am Fiskediek“) und Flachsgröste an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Baugebiet wird aufgrund der Topographie und dem ehemaligen Lauf der Rönne in zwei Bereiche unterteilt. Nördlich des Grabens der Rönne, entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Böschungskante des Emsuferwalles, nimmt die geplante Bebauung die von der Natur vorgegebene Prägung auf und unterstreicht die gekrümmte, lineare Struktur der Hangkante. Damit bleibt auch nach einer Bebauung die Topographie weiterhin ablesbar. Südlich der Rönne bilden quadratische Cluster von 60 m x 60 m Kantenlänge die Baustruktur. Die Ausrichtung der Bau - Cluster orientiert sich an der Ost-West ausgerichteten zentralen Erschließungsachse, die als ausgestalteter Wohnweg Vorrang für Fußgänger und Fahrradfahrer gewährt.

Ein Grüngürtel umgibt die Baufelder und trennt die vorhandene umgebende Bebauung „friedlich“ von der geplanten Neubebauung. Die Cluster verfügen über einen modularen Aufbau für die Grundstücksteilung und der baulichen Nutzung. Die großen Möglichkeiten der Kombinationen und Varianten für eine Bebauung innerhalb der Cluster werden von dem Bebauungsplan gesichert, indem nur wenige reglementierende Festsetzungen im Rechtsplan getroffen werden. Im Wesentlichen werden als Hausformen Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Nur im Zentrum des Gebietes, um den öffentlichen Park, und im Nord-Östlichen Randbereich sind Doppelhäuser oder Hausgruppen vorgesehen. Weitere Einzelheiten wie die Ausnutzung der Grundstücke und Gebäudehöhen regelt der Rechtsplan. Damit schafft der Bebauungsplan ein Gerüst für mögliche bauliche Entwicklungen und kann auf geänderte Voraussetzungen reagieren, ohne seine Grundstruktur aufzugeben. Die Planung erfüllt damit trotz der Größe des Baugebietes auch die Forderung, kleine Einheiten mit planerischen Freiheiten zu schaffen.

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



Baugebiet Wöste



4.4 Baugebiete in Gimbte

4.4.1 Baugebiet Überesch II

Bebauungsplan Nr. 88 (in Aufstellung)



Städtebauliche Kennwerte

| | |
|------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche: | 29.000 qm |
| Nettowohnbauland: | 21.000 qm |
| Grundstücksgrößen: | 500 – 700 qm |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 37 |
| Anzahl freie Baugrundstücke: | 37 |

Ansprechpartner für die Vermarktung

Stadt Greven, Liegenschaften
Friedrich Ahaus (Tel. 02571 / 920 924)

Grundstückspreise: noch nicht bekannt

Kurzbeschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskernes von Gimbte. Es rundet den Siedlungskörper des Dorfes nach Südwesten ab und geht in die freie Landschaft über. Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, ein ortskernnahes Wohngebiet mit den typischen Merkmalen des „ländlichen Wohnens“ zu errichten (freistehende Einfamilienhäuser, Grundstücksgröße min. 500 m², Fuß- und Radwegenetz in den Ort und in die freie Landschaft).

Städtebaulicher Entwurf

Das Baugebiet wird von Norden von der Überwasserstraße aus erschlossen. Im Südosten ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zum angrenzenden Baugebiet Überesch I vorgesehen. Die zentrale Erschließung erfährt eine Platzaufweitung, ehe sie in eine Ringerschließung zur Anbindung der einzelnen Baugrundstücke übergeht. Ein Grüngürtel zur freien Landschaft und zum Baugebiet Überesch I bindet das Baugebiet in die Umgebung ein. Zum Erhalt des dörflichen Charakters sind freistehende eingeschossige Gebäude vorgesehen. Durch die offene Bauweise ist eine Vielfalt an Baumöglichkeiten gewährleistet.

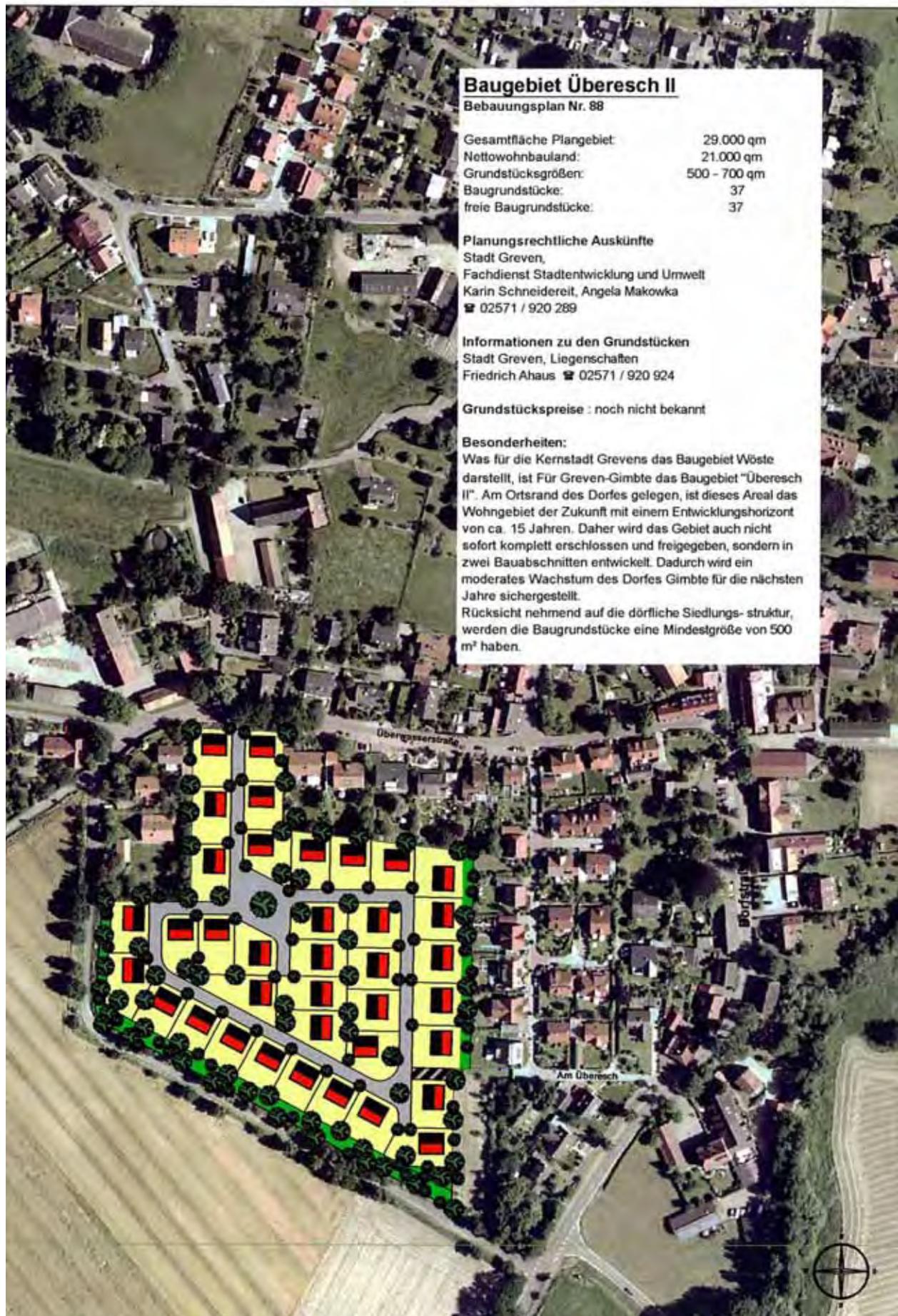
Mit der Erschließung des Baugebietes wird voraussichtlich 2010 begonnen.

Besonderheiten:

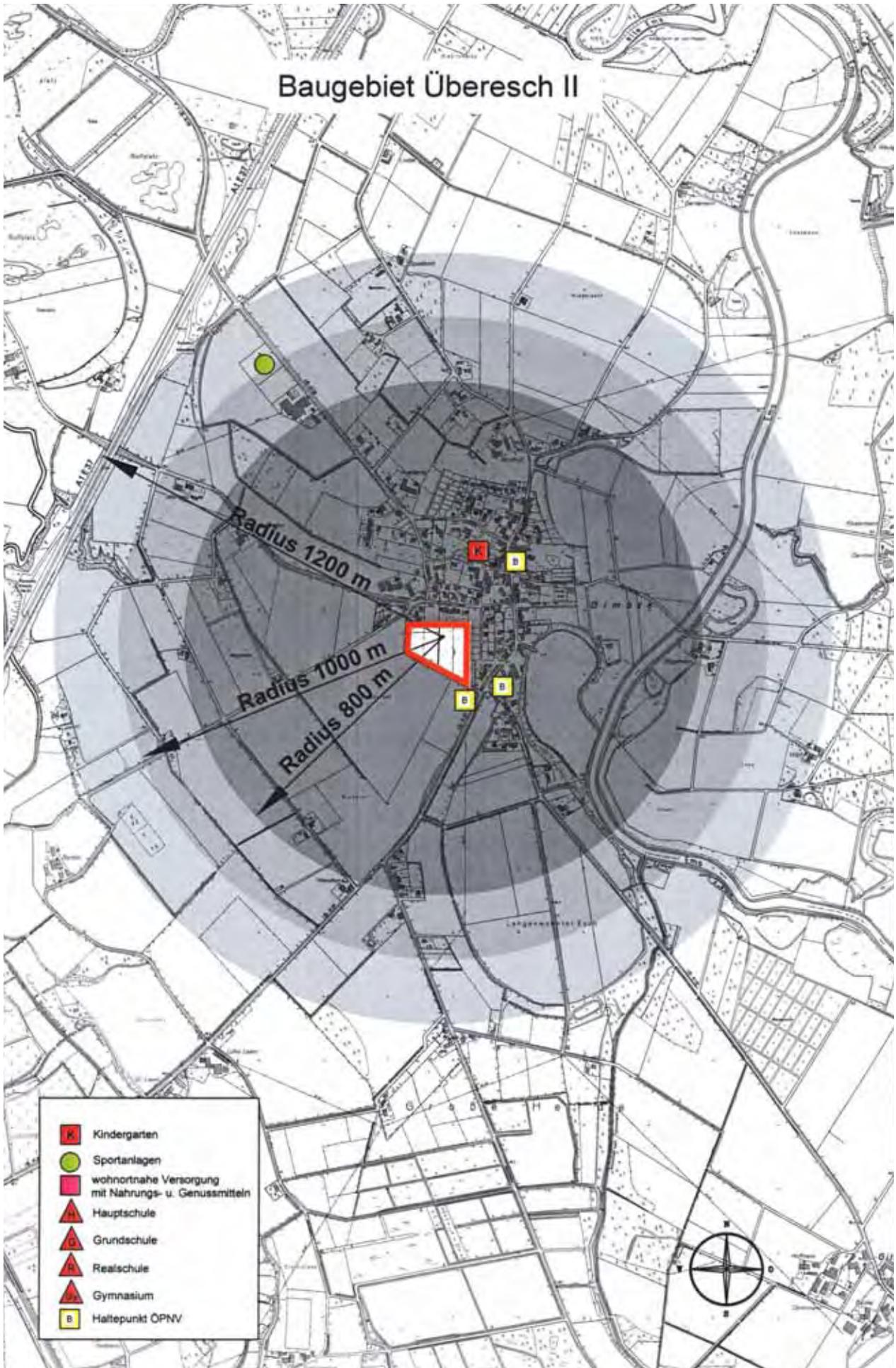
Was für die Kernstadt Grevens das Baugebiet Wüste darstellt, ist für den Ortsteil Gimbte das Baugebiet "Überesch II". Am Ortsrand des Dorfes gelegen, ist dieses Areal das Wohngebiet der Zukunft mit einem Entwicklungshorizont von ca. 15 Jahren. Daher wird das Gebiet auch nicht sofort komplett erschlossen und freigegeben, sondern in zwei Bauabschnitten entwickelt. Dadurch wird ein moderates Wachstum des Ortsteils Gimbte für die nächsten Jahre sichergestellt.

Rücksicht nehmend auf die dörfliche Siedlungsstruktur werden die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² haben.

"Ems (T) raum Greven - Mut zur Stadt"



Baugebiet Überesch II



5 Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Bauleitplanung

Die Berücksichtigung von Umweltbelangen in den verschiedenen Verfahrensschritten zur Ausweisung von Baugebieten (Bauleitplanung) ist durch gesetzliche Vorgaben der EU, des Bundes und der Länder geregelt. Zentrale Vorschriften sind im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) festgelegt.

5.1 Die Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch schreibt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vor, dass die „Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ zu berücksichtigen sind. Das erfolgt im Rahmen einer detaillierten „Umweltprüfung“. Folgende Aspekte sind in der Umweltprüfung zu untersuchen:

- die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt,
- der Schutz europäischer Schutzgebiete,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen,
- die Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Die Umweltprüfung ist als „Umweltbericht“ Teil der Begründung zu dem jeweiligen Bebauungsplan. Der Umweltbericht ist daher auch im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit im Planungsverfahren für jede/n Bürger/in einsehbar. In Einzelfällen kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Das gilt z.B. für Baugebiete, die eine vorgegebene Größe nicht überschreiten und die innerhalb von bebauten Bereichen liegen.

5.2 Die Eingriffsregelung

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt vor, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft – z.B. durch Bebauung innerhalb eines neuen Baugebietes – durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden müssen. Eine neu errichtete Bebauung kann Natur und Landschaft z.B. durch folgende Faktoren beeinträchtigen:

- Pflanzen werden entfernt, dadurch werden auch Lebensräume für Tiere zerstört.
- Boden wird durch Asphaltierung, Pflasterung und Gebäude „versiegelt“, dadurch kann Wasser nicht mehr versickern, Bodenlebewesen verlieren ihren Lebensraum.
- Bebaute Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung stärker auf als begrünte Bereiche, hierdurch verändert sich das Kleinklima.
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Entfernung von Hecken, Bäume, Gewässer.

Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für solche „Eingriffe“ werden durch standardisierte Bewertungs- und Berechnungsverfahren ermittelt. Dabei wird der Zustand vor der Planung durch Geländeerhebungen erfasst und unter ökologischen Gesichtspunkten bewertet. Daraus ergibt sich eine ökologische Gesamtbewertung des Plangebietes. Dieser Bewertung wird der Zustand nach Bebauung des Baugebietes gegenübergestellt. Aus der Differenz dieser beiden Bewertungen ergibt sich dann in der Regel eine Wertedifferenz, die durch Maßnahmen außerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden muss.

Die Ausgleichsmaßnahme muss zu einer ökologischen Aufwertung der Ausgleichsfläche führen. Geeignete Maßnahmen sind z.B. die Anpflanzung von Wald, die Anlage einer Obstwiese oder eines Kleingewässers sowie die Umwandlung von Acker in Grünland.

5.3 Umsetzung der Eingriffsregelung am Beispiel des Kompensationsflächenpools Gut Ostenfelde

Was ist ein Kompensationsflächenpool

Ein Kompensationsflächenpool bündelt die Kompensationsmaßnahmen verschiedener Eingriffsvorhaben. Dadurch können im Vergleich zu verstreut liegenden Einzelmaßnahmen ökologisch wertvollere zusammenhängende Biotopstrukturen entwickelt werden.

Beschreibung der Flächen

Der Kompensationsflächenpool „Gut Ostenfelde“ liegt in der Mestheide im Südwesten von Greven. Im Westen grenzen die Flächen an den Flothbach. Die ehemaligen Acker – und Grünlandflächen umgeben die von einer Gräfte eingeschlossene Hofstelle Gut Ostenfelde. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind teilweise von Hecken und kleinen Waldflächen umgeben. Ein vorhandener Entwässerungsgraben mündet in den Flothbach.

Ursprünglicher Zustand und Umsetzung

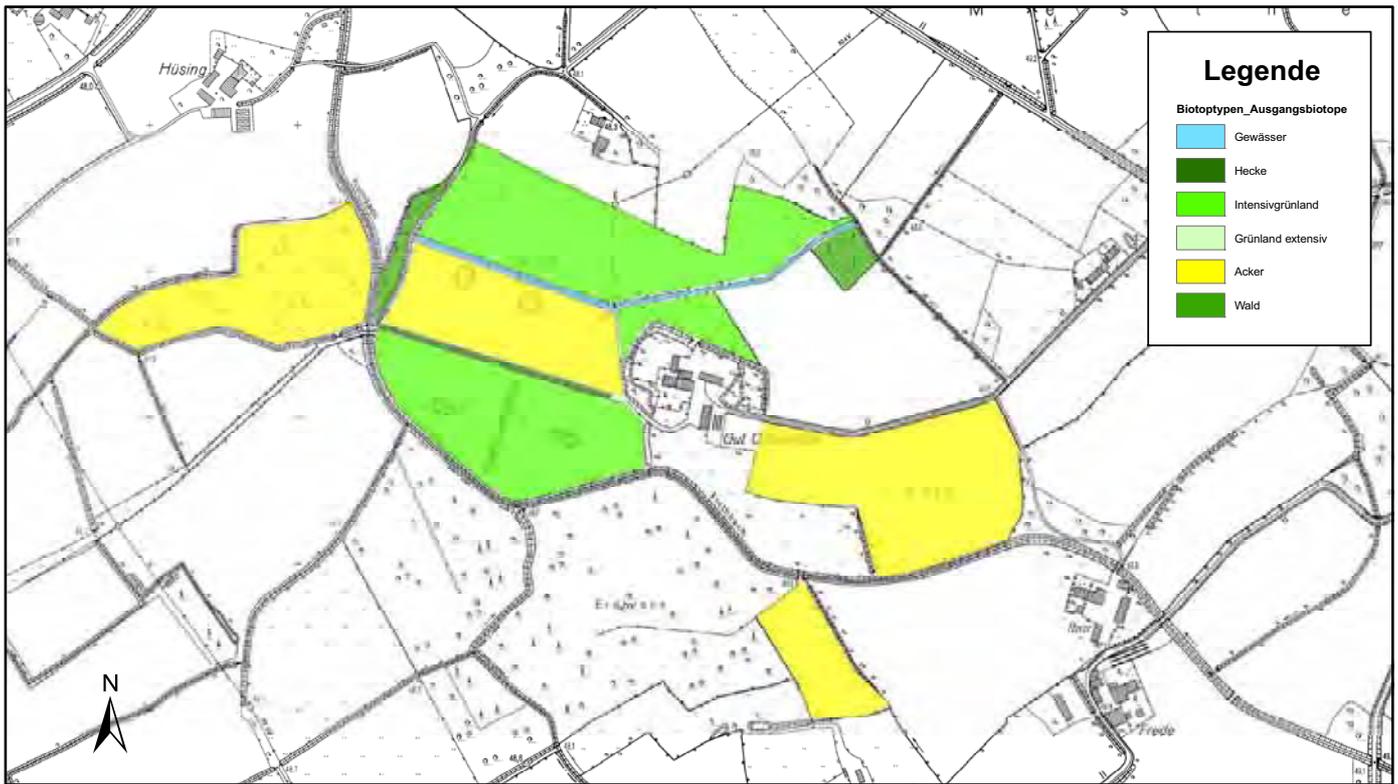
Als die Flächen 1996 vom damaligen Umweltamt der Stadt Greven bewertet wurden, stellte sich die Situation wie folgt dar: Die Grünlandflächen wurden intensiv beweidet. Hecken und Baumbestand wiesen Schäden durch die Beweidung aus. Auf den Äckern wurde überwiegend Mais angebaut. Die vorhandenen Gehölzflächen bestanden teilweise aus standortfremden Nadelgehölzen. Der Entwässerungsgraben war tief eingeschnitten und wies sehr steile Böschungen auf. Ein innerhalb der Weide gelegenes Kleingewässer war nahezu verlandet.

Auf der Basis eines vom Planungsbüro „Gruppe Ökologie und Planung“ GÖP aus Essen entwickelten Maßnahmenkonzeptes wurde im Jahr 2000 mit der Umsetzung begonnen. Das Ziel der durchgeführten und geplanten Kompensationsmaßnahmen ist die Entwicklung eines durch Gehölzstrukturen gegliederten extensiv genutzten Grünlandkomplexes. Unterschiedliche Gewässertypen – Teiche, Gräben, Blänken, sowie die angrenzende Gräfte und der Flothbach – sollen Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum bieten. Der aktuelle Flächenbestand des Kompensationsflächenpools „Gut Ostenfelde“ beträgt 27,9 ha. Davon sind 22,2 ha bereits als Kompensationsfläche realisiert.

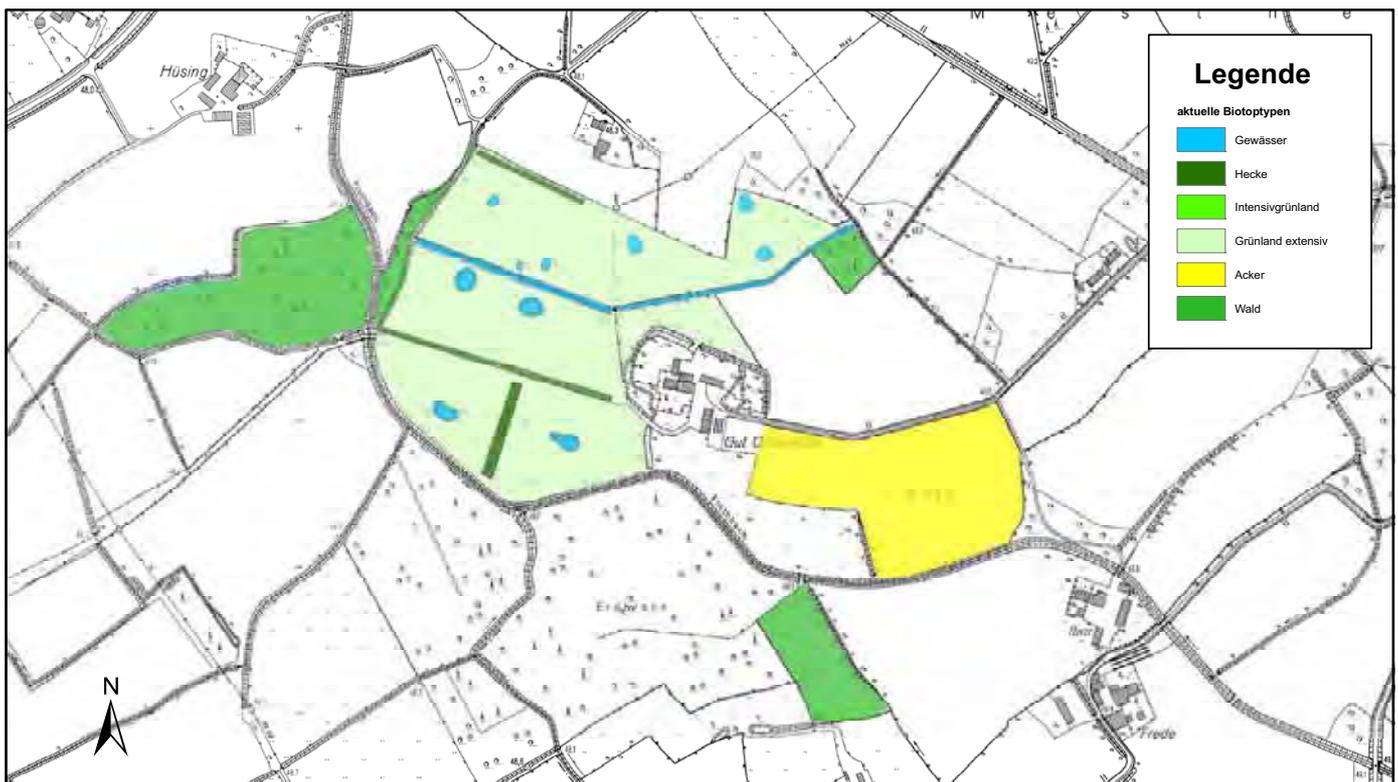
Die folgenden beiden Abbildungen zeigen die ursprüngliche Nutzung des Gutes Ostenfelde (Stand 1996) und die aktuelle Nutzung (Stand 2008). Die Flächen wurden abschnittsweise entsprechend dem Kompensationsbedarf entwickelt. Ehemalige Ackerflächen wurden in Grünland umgewandelt oder aufgeforstet. Intensiv genutztes Grünland wurde extensiviert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen wurden durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen optimiert und ergänzt. Das vorhandene Kleingewässer wurde entschlammt und es wurden insgesamt 9 neue Gewässer (Teiche und Blänken) angelegt. Bei der ökologischen Optimierung der Flächen sollte und soll der typische Charakter der Landschaft erhalten bleiben. Das Biotoppotential wird durch die vorgesehenen Einzelmaßnahmen weiterentwickelt um eine größtmögliche Steigerung der ökologischen Wertigkeit zu erreichen. Bei der Zuordnung der Eingriffsvorhaben zu den vorgesehenen Maßnahmenflächen wird das Ziel eines funktionalen Ausgleichs der verlorengegangenen und beeinträchtigten Biotoptypen verfolgt. Eine weitere Zielsetzung bei der Anlage der Teiche und Heckenstrukturen war es, auf den Flächen des Gutes Ostenfelde einen potentiellen Laubfroschlebensraum zu entwickeln. Die Stadt Greven unterstützt damit das Laubfroschprojekt des Naturschutzbundes Deutschland NABU „Ein König sucht sein Reich“. Die Grünlandflächen sind derzeit als Weideland für Islandpferde verpachtet. Die extensive Nutzung ist vertraglich über die Bewirtschaftungsauflagen sichergestellt.

Der Kompensationsflächenpool Gut Ostenfelde ist ein gelungenes Beispiel für eine ökologische Optimierung ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen als Kompensation für Eingriffe aus der Bauleitplanung, ohne die Flächen der Landwirtschaft in Gänze zu entziehen. Die Maßnahmen tragen somit auch zum Erhalt unserer Kulturlandschaft bei.

**Auszug aus dem Kompensationsflächenkataster Greven
Flächenbezeichnung: Kompensationsflächenpool Gut Ostenfelde**



**Auszug aus dem Kompensationsflächenkataster Greven
Flächenbezeichnung: Kompensationsflächenpool Gut Ostenfelde**



6 AirportPark am Internationalen Flughafen Münster / Osnabrück (FMO) Bebauungsplan Nr. 80

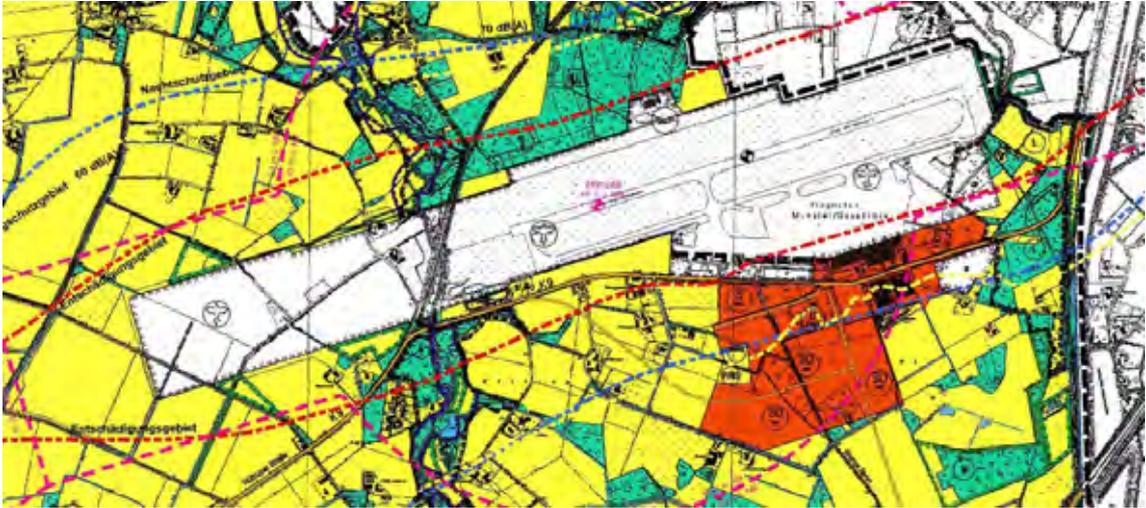


Abb. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Greven, Sondergebiet AirportPark FMO

Ansprechpartner:

AirportPark FMO GmbH, Hüttruper Heide 71 – 81, 48268 Greven

Geschäftsführer Frank Münch (Tel. 02571 / 94 – 4780)

Kurzbeschreibung des Gebietes

Der AirportPark liegt unmittelbar südlich des Flughafens Münster / Osnabrück und soll Betrieben, die in kurzer Zeit an mehreren Orten präsent sein müssen, Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus sollen sich hier direkt vom Flughafen abhängige Betriebe ansiedeln. Durch die überregionale Ausrichtung dient dieses Angebot einer Stärkung der Wirtschaftskraft für die gesamte Region.

Städtebaulicher Entwurf

Die in Nord-Süd und Ost-West Richtung verlaufenden Hauptverkehrsachsen K 1n und K 9n bilden den Kernbereich des AirportPark FMO. Sie sind repräsentativ gestaltete öffentliche Räume, die der künftigen Nutzung einen städtebaulich-räumlichen Ausdruck geben. Ausgehend von diesem Verkehrskreuz werden die Bauflächen durch ein orthogonales Straßennetz erschlossen. Dabei bleibt die Aufteilung der Baufelder flexibel und muss erst beim Ansiedeln von Betrieben bestimmt werden.

Grün- und Grabenstrukturen für die Oberflächenentwässerung sind ein weiteres Element der städtebaulichen Ordnung. Die nutzungsstrukturelle Gliederung wird durch einen Ansiedlungskatalog differenziert beschrieben und wird im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.

Als Leitbild für die Funktion und Gestaltung des AirportPark FMO dienen die hohen Qualitäten des umgebenden Kultur- und Naturraumes wie sonst in Greven bei anderen Baugebieten auch. Um dies zu erreichen, legt das Gestaltungshandbuch AirportPark FMO Gestaltleitlinien fest und gibt entsprechende Erläuterungen dazu ab. Das Gestaltungshandbuch hat empfehlenden Charakter und soll verpflichtender Bestandteil der Kaufverträge werden.

Planungsrechtliche Auskünfte
Stadt Greven
Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt
Angela Makowka und Karin Schneiderei
Tel. 02571 / 920-289

Stadt Greven
Der Bürgermeister
Rathausstraße 6
48268 Greven

Bearbeitung:
Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt

Greven
Oktober 2008