

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 304, Kennwort: „Gellendorfer Mark-West“, der Stadt Rheine

1. Anlass der Planung

Der seit kurzem rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 304, Kennwort: „Gellendorfer Mark-West“, der Stadt Rheine bezieht sich auf die westlichen Flächen des ehemaligen Kasernengeländes Gellendorf und beinhaltet künftige Wohnbauflächen.

Im Zuge der städtebaulichen Vereinbarungen als auch im Hinblick auf die künftige Vermarktung dieser Flächen ergeben sich marginale Änderungen bzw. Verschiebungen, sodass nunmehr die 1. Änderung, die den gesamten Bebauungsplan Nr. 304 betrifft, durchgeführt werden soll.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304, Kennwort: „Gellendorfer Mark-West“, ist identisch mit dem Gesamt - Geltungsbereich und bezieht sich auf die westlichen Flächen des ehemaligen Kasernengeländes, die sich östlich angrenzend an der Kasernenstraße befinden.

Er betrifft die Flurstücke 278, 184, 30 und 241 (tlw.), Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems) in einer Größe von 3,3 ha.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.

Insofern wird gem. § 1 Abs. 4 BauGB dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung Rechnung getragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Insofern wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt.

4. Bestandsaufnahme

Kernpunkt der Bebauungspläne Nrn. 302 bis 304, Kennwort: „Gellendorfer Mark“, war die städtebauliche Neuordnung der ehemaligen militärisch genutzten Bereiche der Kaserne Gellendorf, und zwar für Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung, um diese verschiedenen genutzten Flächen und Einrichtungen für eine Nachfolgenutzung in richtiger Dimensionierung und Nutzungszonierung zu einem harmonischen Siedlungsgefüge in Verzahnung mit den vorhandenen Siedlungsansätzen Gellendorfs umzubilden.

Die Nachfolgenutzung entspricht jeweils der bisherigen und somit tatsächlichen Ausprägung innerhalb der Plangebiete.

Der Bebauungsplan Nr. 304, Kennwort: „Gellendorfer Mark-West“, beinhaltet die westlich gelegenen ehemaligen Kasernenflächen einschließlich des Grundstückes Kasernenstraße 12 und 16.

Als sog. „Erneuerungsfläche“ sollen diese Flächen insgesamt freigelegt bzw. entsiegelt werden und einer neuen Nutzung/Wohnen zugeführt werden. Diese neue Wohnbebauung stellt die Verzahnung mit den vorhandenen Siedlungsansätzen an der Kasernenstraße/Dahlkampstraße in Gellendorf her.

Über eine neue Erschließungsstraße (Zweigstraße) werden alle künftigen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes erschlossen. Die Zweigstraße mündet mittels Fuß- und Radweg in die Kasernenstraße sowie im nördlichen Bereich mittels eines Wendehammers. Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die eine Verbindung herstellt zu einer ehemaligen Hofstelle an der Elter Straße.

5. Inhalt der Planänderung

Im Einzelnen sind folgende marginale Verschiebungen bzw. Änderungen vorgesehen:

- a)** *Verschiebung des Fuß- und Radweges, Verbindung zur Kasernenstraße:* Der Fuß- und Radweg soll nicht mehr rechtwinklig auf die Kasernenstraße zu führen; hierdurch können von den örtlich vorhandenen 5 Garagen noch 3 Garagen stehen bleiben. Für die 2 neuen noch zu ersetzenden Garagen wurde ein neuer Standort gefunden.
- b)** *Verschiebung des Fuß- und Radweges am Ende des Wendehammers Zweigstraße:* Der Fuß- und Radweg, der den Wendehammer mit dem öffentl. Grünzug im Bebauungsplan Nr. 302 verbindet, soll nunmehr um 5 m nach Nordwesten verlegt werden, um so eine optimalere Grundstücksaufteilung zu erhalten.
- c)** *Verschiebung der Erschließung von Bauflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes:* Die private Zuwegung von Bauflächen soll nunmehr nicht mehr mittig erfolgen, sondern am nördlichen Rand des Bebauungsplanes, da hier größere Baugrundstücke einschl. des Grünbestandes entstehen sol-

len. Entwässerungstechnisch ist eine derartige Verlegung der Zuwegung unproblematisch.

- d)** *Neubestimmung von Grünflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes:* Wie aus der Plandarstellung erkennbar soll die bislang dargestellt öffentliche Grünfläche nunmehr teilweise als Privat-Fläche mit der Bindung der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen werden. Die Verbindung zwischen der öffentlichen Grünfläche (gleichzeitig unabdingbare Leitungstrasse) zum Bereich der südlich gelegenen ehemaligen Hofstelle an der Elter Straße wird um 25 m nach Westen verschoben, sodaß diese die Verlängerung der Zweigstraße bildet.
- e)** *Wegfall von überbaubarer Fläche im Bereich Staufenbergstr./Ecke Zweigstr.:* Im Eckbereich Staufenbergstraße südlicher Eckbereich Zweigstraße befindet sich die Zufahrt zum Tiefgeschoss eines Gebäudes an der Staufenbergstraße (Bebauungsplan Nr. 303). Da nunmehr für dieses Gebäude eine sinnvolle Nutzung gefunden wurde, soll diese Zufahrtsrampe erhalten bleiben. Insofern wird in diesem Bereich die überbaubare Fläche zurückgenommen.

6. Umweltbericht

Im Zuge der Bauleitplanung zur Konversion der ehemaligen Kaserne Gellendorf wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zu den Bebauungsplänen Nr. 302-304, Kennwort: „Gellendorfer Mark“ vom 12. März 2007.

Da es sich bei den vorgenannten inhaltlichen Änderungen lediglich um marginale Verschiebungen bzw. Verbesserungen handelt, die keine Auswirkungen auf die Umwelt hervorrufen, wird auf den o. g. Umweltbericht verwiesen.

Diese Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da keine Grundzüge der Planung berührt werden.

Rheine, 30. August 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z. A.