

Vorlage Nr. 131/08

Betreff: **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Gartenstadt Gellendorf" gemäß 142 Absatz 4 Baugesetzbuch (Vereinfachtes Verfahren)**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	27.02.2008	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröder Frau Hildebrandt				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	11.03.2008	Berichterstattung durch:	Frau Dr. Kordfelder Herrn Dewenter				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

Kaserne Gellendorf	Kaserne Gellendorf
57	Vermessung und Geoinformationsdienste

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

--

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
- in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gartenstadt Gellendorf“ zu beschließen.

Satzung der Stadt Rheine über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gartenstadt Gellendorf“ gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch (Vereinfachtes Verfahren) vom _____

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. I S.3316) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380) hat der Rat der Stadt Rheine in seiner Sitzung am 11. März 2008 folgende Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Gartenstadt Gellendorf“ beschlossen.

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände durch Sanierungsmaßnahmen wird der in § 2 näher bezeichnete Teilbereich der „Gartenstadt Gellendorf“ (Teil der ehemaligen Kaserne Gellendorf) als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

§ 2

Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird umgrenzt durch:

im Westen: Durch die östliche Begrenzung des Grundstückes Elter Str. 411. Von der östlichen Begrenzung zwischen den Gebäuden Graf-von-Stauffenberg-Str. 19 und 25 hin zur westlichen Straßenbegrenzung der vg. Straße. Entlang der Graf-von-Stauffenberg-Str. bis zur nördlichen Grenze der Stefan-Zweig-Str. Von dort 30 m entlang der Stefan-Zweig-Str. Nach Norden parallel bis zum Schnittpunkt der verlängerten Gerade des auslaufenden Georg-Elser-Ringes.

im Norden: Vom vg. Schnittpunkt bis zum Georg-Elser-Ring. Durch die nördliche Begrenzung der Flurstücke 389, 390 und 393.

- im Osten: Durch die östliche Begrenzung des Flurstückes 393.
- im Süden: Durch die südliche Begrenzung des Flurstücks 393 entlang des Georg-Elser-Ringes bis zur Graf-von-Stauffenberg-Str., diese überquerend entlang der westlichen Begrenzung der Graf-von-Stauffenberg-Str. bis zur Elter Str. von dort entlang der Grundstücksgrenze bis zur Begrenzung des Grundstückes Elter Str. 411.

Sämtliche vorgenannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 26.

- (2) Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rheine rechts der Ems, Flur 26, Flurstücke 389, 390, 391, 392, 393 sowie 388 teilweise und 396 teilweise.

§ 3

Sanierungsziele und Rahmenplan

- (1) Die Durchführung der Inhalte des städtebaulichen Rahmenplanes „Gartenstadt Gellendorf“ ist Ziel der Sanierung, unterstützt durch Einzelplanungen.
- (2) Rahmenplan und Sanierungsziele sind im Verlauf der Sanierung fortzuschreiben und zu präzisieren.

§ 4

Verfahren

Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt (Vereinfachtes Verfahren).

§ 5

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- (2) Sie tritt außer Kraft, sobald die städtebaulichen Ziele in dem vg. Geltungsbereiche erreicht sind, spätestens jedoch am 31. Dezember 2012.

Begründung:

Vorbemerkungen

Die „Gartenstadt Gellendorf“ wird auf einem Teilgelände der ehemaligen Kaserne Gellendorf in Rheine entwickelt. Den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung der „Gartenstadt Gellendorf“ haben der Regionalrat der Bezirksregierung Münster sowie der Rat der Stadt Rheine geschaffen. Die das Areal betreffende Änderung des Gebietsentwicklungsplans ist am 26. Oktober 2004 genehmigt.

migt worden. Die daran anschließende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine ist seit dem 15. Juni 2005 wirksam, die das Areal betreffenden Bebauungspläne Nr. 302, Nr. 303, Nr. 304 und Nr. 305 wurden am 23. Mai 2007 vom Rat der Stadt Rheine als Satzung beschlossen und traten mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 17. August 2007 in Kraft bzw. wurden rechtsverbindlich.

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 23. Mai 2007 (Ratsvorlage 198/07/01; S. 66) weiterhin beschlossen, das Gebiet der ehemaligen Kaserne Gellendorf als Stadtumbaugebiet festzulegen. Grundlage für die Gebietsfestlegung nach § 171 b Abs. 1 BauGB war das von der Stadt Rheine aufgestellte Entwicklungskonzept.

Im Zuge der Beantragung und Bewilligung von Fördermitteln des Landes NRW erweist es sich inzwischen als sinnvoll, für das Areal der ehemaligen Kaserne Gellendorf in Teilbereichen keine Festlegung als Stadtumbaugebiet vorzunehmen, sondern stattdessen nun diejenigen Teilbereiche als Sanierungsgebiet festzusetzen, deren vorhandene Bausubstanz explizit für eine Nachnutzung geeignet ist.

Im Verlauf des mehrjährigen Entwicklungsprozesses, der zur Konversion der ehemaligen Kaserne Gellendorf führte, wurde das Ziel definiert, einen abgegrenzten Teilbereich der ehemaligen Kaserne, insbesondere die Flächen entlang der neuen Haupterschließung und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 303, KW Gellendorfer Mark Süd, auf Grund der vorhandenen guten baulichen Substanz einer neuen Nutzung zuzuführen. Hintergrund der Überlegungen war, der Um- und Nachnutzung von Gebäuden - soweit sinnvoll und möglich - Vorrang zu geben vor der Ausweisung klassischen Wohnbaulandes.

Da noch nicht endgültig absehbar ist, ob die Um- und Nachnutzung von Gebäuden für alle vorhandenen Gebäude realisierbar ist, soll durch eine Befristung der Festsetzung als Sanierungsgebietes die Option offen gehalten werden, den Konversionsprozess flexibel zu gestalten und auch die mit dem neuen Eigentümer im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Rückbauverpflichtung zum 31.12.2012 (Rückbau von Gebäuden, wenn diese nicht innerhalb von fünf Jahren einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden können) weiterhin ab zu sichern.

Städtebauliche Ziele

Das städtebauliche Ziel der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes konzentriert sich auf die „Neuordnung der ehemals militärisch genutzten Bereiche, und zwar für Gewerbe, Misch- und Wohnnutzung, um diese verschieden genutzten Flächen und Einrichtungen für eine Nachfolgenutzung in richtiger Dimensionierung und Nutzungszonierung zu einem harmonischen Siedlungsgefüge in Verzahnung mit den vorhandenen Siedlungsansätzen Gellendorfs umzubilden.“ (Zitat aus der Begründung für die Bebauungspläne Nr. 302, Nr. 303, Nr. 304 und Nr. 305).

Die Betonung liegt hier u. a. auf der **Nachnutzung** von Gebäuden, insbesondere denen, die erscheinen „wie eine Siedlung aus den 60er Jahren, die noch von dem

Leitbild der Gartenstadt inspiriert war. Die großzügig angeordneten Freiräume und die darin auskommende geringe Dichte der baulichen Strukturen sind zweifellos ein Ansatzpunkt besondere Wohnqualitäten zu organisieren. Die vorhandenen Gebäude wurden dahin gehend untersucht, in welchem Maße innere, bauliche und strukturelle Veränderungen möglich sind, um individuelles Wohnen mit hohem Wohnwert anbieten zu können. (...) Die Typologie der Gebäude ist vielfältig und flexibel. (...) Das Besondere dieses Standortes zeigt sich in der Großzügigkeit des Außenbereiches. Die Grundstücke sind für heutige Verhältnisse opulent dimensioniert. Die Bäume lassen es zu, von einem parkähnlichen Gelände zu sprechen. Dies erhöht natürlich den Wohnwert in diesem Quartier.“ (Quelle: s. o.)

Aus den genannten Argumenten ergibt sich die Zielsetzung, für die erhaltenswerten Gebäude eine Sanierung und Nachfolgenutzung anzustreben. Es handelt sich hierbei um 18 Gebäude entlang der neuen Haupterschließung innerhalb des Areals und im Zentrum der ehemaligen Kaserne.

Unter den 18 Gebäuden befinden sich 8 dreigeschossige Gebäude, die jeweils eine Bruttogeschoßfläche zwischen 1.600 und 1.900 m² besitzen. Diese Gebäude haben an den Stirnseiten zwei Treppenhäuser und sind durch breite Mittelflure geprägt. Verwendet wurden die Gebäude als Unterkunfts- und Stabsgebäude, ergänzt um ein bis zwei größere Lehrsäle pro Gebäude.

Weitere neun Gebäude sind zweigeschossig, diese sind ebenfalls durch Mittelflure geprägt und besitzen eine Bruttogeschoßfläche von jeweils zwischen 650 und 860 m² besitzen. Auch diese wurden mit Ausnahme eines Sanitätsgebäude und eines Lehrsaalgebäudes als Unterkunfts- und Stabsgebäude genutzt.

Als letztes Gebäude befindet sich in diesem Bereich die eingeschossige, in Teilflächen zweigeschossig gebaute Kantine mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 2.500 m², welche während der Bundeswehrrnutzung als Küche, Kantine und Mannschaftsheim Verwendung fand.

Alle Gebäude sind verklinkert und wurden von der Bundeswehr bis Mitte der 90er Jahre aufwändig kernsaniert. Jeweils eines der zwei- bzw. dreigeschossigen Unterkunftsgebäude wurde nach dem sogenannten Bundeswehrstandard „Wohnen 2000“ (kleine Wohneinheiten mit separaten Nasszellen und Parkettfußboden) ausgestattet.

An elf der Gebäude befinden sich vorgelagerte und über die Keller zugängliche Bunkeranlagen, die auf Geländeoberkante abschließen und auf 1 Meter Höhe mit Mutterboden überzogen sind.

Die im Gebietsentwicklungsplan und der Bauleitplanung angestrebte Sanierung und Nachfolgenutzung des vorhandenen Bestandes kann durch die Festlegung des betroffenen Teilbereiches der Kaserne über die Festlegung als Sanierungsgebiet unterstützt und strukturiert werden, insbesondere um eine nachhaltige und geordnete Umnutzung zu erzielen.

Vorbereitende Untersuchungen

Seit der Bekanntgabe der Aufgabe mehrerer Kasernen in Rheine wurden im Rahmen der Entwicklung des Konversionskonzeptes der ehemaligen Kaserne Gellendorf sowie während der Bauleitplanung verschiedenste Untersuchungen und Gutachten erstellt, die sich unter anderem mit den verschiedenen Themenbereichen der Sanierung bzw. Konversion des Areals beschäftigt haben:

Rahmenplanung

- Machbarkeitsstudie Kaserne Gellendorf; LEG (Landesentwicklungsgesellschaft NRW) Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Dortmund, Juli 2004;
- Projekte zur Revitalisierung der Bundeswehrstandorte und zur Kompensation der wirtschaftlichen Folgen der Konversion (Bearbeiter: Dr. Blodow, Frankfurt/Main; Dr. Mahnke, Regionomica, Berlin; Herr Mair, Dorsch Consult, München; Dr. Heyer, Landesentwicklungsgesellschaft, Dortmund; Dr. Habacker, Fa. Fiege, Greven); Juli 2002;
- Entwicklungsperspektiven für Rheine, Hörstel, Hopsten und Neuenkirchen unter dem Einfluss der Schließung der örtlichen Bundeswehrstandorte – Grundlagen zur Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft und Auswirkungen der Konversion, plan-lokal & sbp, Essen, Juli 2002;
- Gewerbliche Angebote und wirtschaftliche Strukturen für Rheine, Hörstel, Hopsten und Neuenkirchen unter dem Einfluss der Schließung der örtlichen Bundeswehrstandorte, - Potentiale und Chancen des Wirtschaftsstandortes Rheine vor dem Hintergrund der Konversion, LEG NRW, Dortmund, Juli 2002;
- Gutachten über den Marktwert sowie Endwerte der Konversionsfläche Kaserne Gellendorf in Rheine, Schmidt + Partner Immobiliensachverständige Betriebswirte Ingenieure, Dortmund, Juni 2006;
- Gutachten zur Standortentwicklung der ehemaligen Kaserne Gellendorf – Kostenberechnung für die Innenrenovierung der Gebäude 9, 28b und 29e, Terhechte Architekten, Rheine, Dezember 2004.

Altlasten:

- Stadt Rheine, Kaserne Gellendorf, Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung, Bearbeitungs-Nr. 0401.80-1, Fa. Sack + Temme GbR, Osnabrück, 26. März 2004;
- Stadt Rheine, Kaserne Gellendorf, Erkundung des Boden- und Straßenaufbaus; Bearbeitungs-Nr. 0401.80, Fa. Sack + Temme GbR, Osnabrück, 18. März 2004;
- Kaserne Gellendorf in Rheine, Erfassung und Erstbewertung von Verdachtsflächen, Bezug: WBV Wst – III 3 _ AZ 45-07-60-02; Amt für Geoinformationswesen, Münster, 17. Oktober 2003.

Immissionsschutz

- Schalltechnische Beurteilung, Büro Ingenieurplanung, Wallenhorst, 16. August 2004;
- Verkehrsuntersuchung (VUS), Büro Ingenieurplanung, Wallenhorst, 12. August 2004;

- Geruchsgutachten, Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Langguth, Ahaus-Ottenstein, 18. August 2004, einschließlich Ergänzungen vom 2. Dezember 2004, 19. Februar 2005 und 8. Mai 2007.

Umweltbericht

- Ökologischer Fachbeitrag, Büro aru (Arbeitsgruppe Raum & Umwelt), Dipl.-Geograph Schröder, Münster, Dezember 2004;
- Umweltbericht zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 302 – 305, Gellendorfer Mark, Stadt Rheine, Büro aru (Arbeitsgruppe Raum & Umwelt), Dipl.-Geograph Schröder, Münster, Dezember 2004.

Entwässerung

- Kaserne Ortsteil Gellendorf, Schadensanalyse und Sanierungsbedarf, Sanierungsgebiet Kaserne Rheine-Gellendorf, PFI Planungsgemeinschaft, Hannover, 2. Juni 2004;
- Voruntersuchung Entwässerungsentwurf Bebauungspläne „Gellendorfer Mark“, Ingenieurbüro Hinrichs GbR, Rheine, April 2005.

Begründung für die Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens

Bei den neuen Nutzungen wird es sich voraussichtlich um Wohn- und Büronutzungen handeln. Die Eingriffe der Stadt Rheine sollen sich darauf beschränken steuernd die bestehenden starken Erneuerungskräfte zu stützen. Aus der Lage des Gebietes und dem Ziel des Sanierungsverfahrens ist eine wesentliche Wertsteigerung der Grundstücke auszuschließen. Mögliche Bodenwertsteigerungen durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie Erschließung im engeren Umfeld, sind mit den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes auszugleichen.

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus der Flurkarte