

Vorläufige

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 331

Kennwort:

" Museumspark Feldbahnen "

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Juni 2013



Inhalt

Inhalt	1
1	Anlass der Planung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Aktuelle Nutzung	3
4	Lage im Stadtgebiet/Umfeld	3
5	Planungsvorgaben	4
6	Verkehrliche Erschließung	5
7	Ver- und Entsorgung	6
8	Emissionen / Immissionen	6
9	Altlasten	6
10	Denkmal- und Naturschutzrecht	7
11	Nutzung und Bebauung	8
12	Umweltbericht	9
13	Kosten der Planung	10
14	Verfahren	10

Anhang 1: Schalltechnische Stellungnahme zur Lärmsituation des geplanten
Feldbahnmuseums m Lärmschutz, Büro Zech, Lingen vom 03.05.2013

Anhang 2: Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Kaserne
Gellendorf, Sack + Temme GBR, Osnabrück vom 26.03.2004

1 Anlass der Planung

Der Verein Münsterländisches Feldbahnmuseum e.V. engagiert sich seit 1985 um die betriebsfähige Erhaltung und Dokumentation von historischen Feldeisenbahnen (www.feldbahn.org). Zu den Zielen und Aktivitäten des Vereins zählen:

- Instandsetzung und Restaurierung historischer Feldbahnfahrzeuge
- Instandsetzung und Erweiterung von Gleisanlagen
- Fahrbetrieb auf Demonstrationsstrecken
- Akquisition neuer Museumsexponate
- Dokumentation münsterländischer Feldbahngeschichte

Im Verein engagieren sich zurzeit 25 Mitglieder im Alter von 15 bis 65 Jahren.

Seit langem sucht der Verein nach verbesserten Rahmenbedingungen für die Vereinsarbeit und die Sammlungspräsentation. Diese Rahmenbedingungen hat der Verein auf dem ehemaligen Militärgelände in Gellendorf (Kaserne Gellendorf) gesehen und zu diesem Zweck 2012 ein ca. 4,6 ha großes, aus der militärischen Nutzung entlassenes Grundstück erworben.

Hier beabsichtigt der Verein einen regulären Museumsbetrieb aufzunehmen mit Angeboten, die sich sowohl an den Einzelbesucher als auch an Familien und Gruppen richten.

Auf dem Gelände befindet sich eine ehemalige LKW-Unterstellhalle sowie ein Werkstatt- und Lagergebäude. Der Verein ist bereits auf dem Gelände aktiv. Per Baugenehmigung wurde dem Verein die Nutzung der Gebäude als Fahrzeughalle und als Mehrzweckgebäude (mit Werkstatt, Lager und Aufenthalts- und Sozialräumen) eingeräumt.

Für die weitergehende Nutzung und den Betrieb als Museum ist die planungsrechtliche Sicherung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Finanzierung der beabsichtigten Vorhaben akquiriert der Verein bei Stiftungen, Fördergebern und Unternehmen. Durch den regulären Museumsbetrieb erwartet der Verein Einnahmen zu erzielen, die für einen wirtschaftlichen Betrieb als kostendeckend bewertet werden. Nach Aussage des Vereins ist eine Bezuschussung des Fahrbetriebes durch die Stadt Rheine nicht erforderlich. Zum Betrieb des Feldbahnmuseums hat der Verein ein detailliertes Konzept entwickelt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft mit ca. 4,6 ha die Flurstücke 46 und 47 tlw., Flur 24, Gemarkung Rheine rechts der Ems sowie eine kleine Teilfläche aus dem Flurstück 516, Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems.

Er wird begrenzt

im Norden: durch das Flurstück 47, Flur 24, Gemarkung Rheine rechts der Ems,

im Osten: durch das Flurstück 47, Flur 24, Gemarkung Rheine rechts der Ems und durch die östliche Wegegrenze des am Westrand des Flurstückes 47, Flur 24, Gemarkung Rheine rechts der Ems verlaufenden Zufahrt,

im Süden: durch die Flurstücke 514 und 516, Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems,

im Westen: durch die Flurstücke 508, 510, 519 und 386, Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig festgelegt.

3 Aktuelle Nutzung

Bei der o.g. Fläche handelt es sich um eine Militärbrache (Konversionsfläche).

An baulichen Anlagen befindet sich auf dem Gelände ein nahezu 8 000 qm großer asphaltierter ehemaliger Hubschrauberlandeplatz sowie eine große LKW-Halle und ein Werkstatt-/Lagergebäude.

Ein Großteil der unbebauten Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Der restliche Flächenanteil ist als bislang kurz gehaltener und noch nicht zur Verbuschung neigender Rasen einzustufen.

Ergebnisse einer Untersuchung zur Feststellung, ob es sich um ein geschütztes Biotop im Sinne § 62 Landschaftsgesetz handelt, liegen derzeit noch nicht vor. Diese Fragestellung wird im Umweltbericht, der zur Offenlage vorgelegt wird, behandelt. Sollten geschützte Biotope vorliegen, so können diese voraussichtlich in die Planung integriert werden.

4 Lage im Stadtgebiet/Umfeld

Der Planbereich befindet sich in zentraler Lage des Stadtgebietes im Stadtteil Gellendorf. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt Luftlinie 3,2 km.

Der Planbereich und das Umfeld sind geprägt von der militärischen Nutzung als Kasernengelände und Standortübungsplatz. Angrenzend finden sich einige Wohnsiedlungsbereiche. Im Rahmen der Konversion wurde das Kasernengelände teilweise umgenutzt zum Zwecke der gewerblichen Nutzung und des Wohnens. Ein Teilbereich des Kasernengeländes stellt sich heute als ungenutzte Freifläche dar. In diesem Bereich befindet sich das Plangebiet.

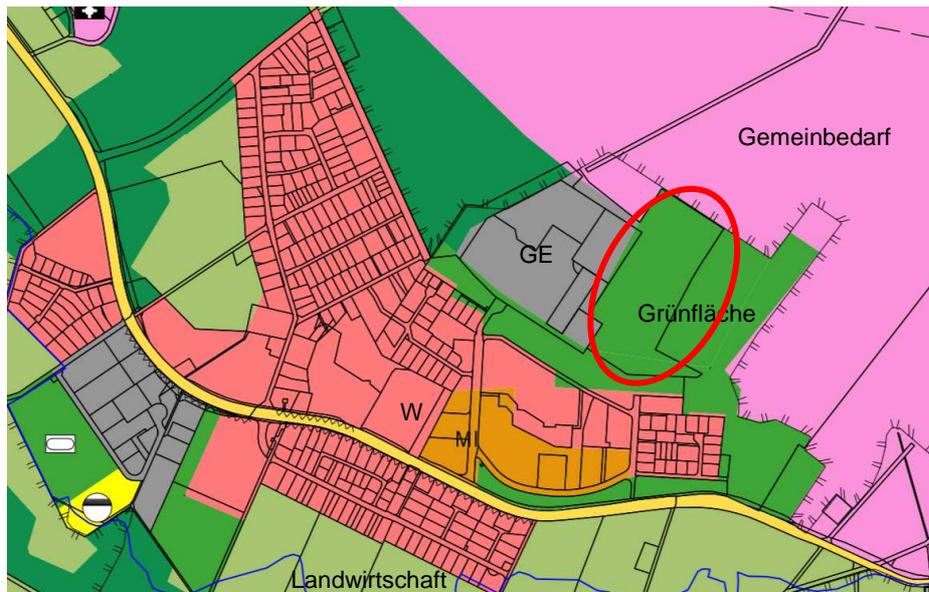
Nördlich des ehemaligen Kasernengeländes schließt sich der Truppenübungsplatz mit großen Waldbereichen an.



5 Planungsvorgaben

Im noch rechtsverbindlichen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland ist der Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der hingegen an die militärische Konversion angepasste Entwurf zum Regionalplan sieht hier die Darstellung als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich vor. Mit dem Entwurf des Regionalplanes entspricht der Bebauungsplan auch den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheine gibt hier die Nutzung Grünfläche vor. Mit der überwiegenden Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Museumspark für den Bebauungsplanentwurf wird dem Gebot der Anpassung an den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine

6 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum künftigen Museumsparkgelände erfolgt zurzeit von Süden durch eine öffentliche Grünfläche. An dieser Zufahrt soll auch künftig festgehalten werden, da andere Zufahrten ausschließlich über private Verkehrsflächen führen und deshalb nicht weiter in Erwägung gezogen werden.

Zur Sicherung dieser Zufahrt ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Museumsgrundstückes (Flurstück 46) und des westlich angrenzenden Grundstückes (Flurstück 47) erforderlich (GFL 1).

Ein Besucherparkplatz soll im Norden auf der bereits asphaltierten Fläche des ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes angeordnet werden. Hierher führt bereits eine Zufahrt östlich der Grenze des Flurstückes 46 auf dem Flurstück 47. Zur weiteren Sicherung der Zufahrten für die Flurstücke 46 und 47 ist deshalb auf beiden Grundstücken ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des anderen Grundstückes festzusetzen (GFL 2, GFL 3).

Die weitere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Georg-Elser-Ring an die B 475. Von hier aus ist das überregionale Straßennetz gut zu erreichen.

Für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer, insbesondere Schulklassen und andere Besuchergruppen führen Stadtbusse der Linie C6 im 60 Minutentakt vom Bustreff in Bahnhofsnähe bis zur Haltestelle Kaserne Gellendorf und zurück. Von dort schließt sich ein fünfminütiger Fußweg an.

7 Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Entsorgungsträger.

Entsprechend § 51 a LWG sollen neue Bauvorhaben im Trennsystem entwässert werden. Das Plangebiet ist derzeit sowohl an die Schmutzwasser- als auch Regenwasserentwässerung angeschlossen. Aus Kapazitätsgründen ist die Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals oder die Errichtung einer Pumpstation, um das Schmutzwasser einem entfernteren System zuzuleiten, durch den Entsorgungsträger vorgesehen.

Die Versorgung des Planbereichs mit elektrischer Energie, Gas, Wasser und Telekommunikation wird ebensodurch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

8 Emissionen / Immissionen

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme durch das Büro Zech, Lingen vom 03.05.2013 wurde geprüft, inwieweit durch den Museumsbetrieb unzulässige Schallimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohn- und auch gewerblichen Nutzung zu erwarten sind.

Die vorliegende schalltechnische Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass selbst unter Berücksichtigung eines fiktiven Maximalbetriebes – der nur an wenigen Tagen eines Jahres stattfinden soll (max. 400 PKW- An- und Abfahrten pro Tag) – auch bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Werkstattbetriebes keine relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft zu erwarten sind (vgl. Anhang 1 zur Begründung).

9 Altlasten

In einem Besprechungsvermerk über Kampfmittel- und Altlastenbeseitigung auf den Konversionsflächen (Stadt Rheine – Der Bürgermeister – Az FB 5/66-fo vom 24.06.02) ist über die Kaserne Gellendorf angemerkt, dass der Standortübungsplatz zu 84 % von Kampfmitteln geräumt ist. Aus diesem Grund wird im textlichen Teil des Planes der Hinweis zur Kampfmittelräumung aufgenommen.

Der Planbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe eines Übungsplatzes und eines Schießstandes der Bundeswehr und war damit den mit der militärischen Nutzung verbundenen Einwirkungen ausgesetzt.

Aufgrund dieser Situation können für das zu betrachtende Gelände Bodenbelastungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. 2003/2004 wurde durch die Wehrgeologische Stelle Münster/Amt für Geoinformationswesen eine Erfassung und Erstbewertung von Verdachtsflächen für das gesamte Kasernengelände durchgeführt.

Verdachtsmomente wurden lediglich für den Bereich des ehemaligen mit einer Schwarzdecke versehenen Hubschrauberlandeplatzes gesehen. Die an zwei Stellen (RKS- 42 und 43) durchgeführte Bodenluftuntersuchung ergab keine Anhaltspunkte für eine PAK-Belastung durch eine teerhaltige Deckschicht (vgl. Anhang 2 zur Begründung).

Außerhalb des Planbereiches im Randbereich des süd-westlich angrenzenden Grundstückes wurde ein erhöhter Wert an Tetrachlorethen von 1,0 mg/m³ festgestellt. Dieser Wert überschreitet allerdings keinen Grenzwert.

Weiterhin wurden auf den Gebäuden Asbestplatten als Dacheindeckung festgestellt.

Es besteht kein akutes Gefahrenpotenzial. Bei beabsichtigten Bautätigkeiten sind allerdings zur Gefahrenabwehr verschiedene besondere Vorkehrungen erforderlich. Diese werden als Hinweise im textlichen Planteil des Bebauungsplanes aufgeführt.

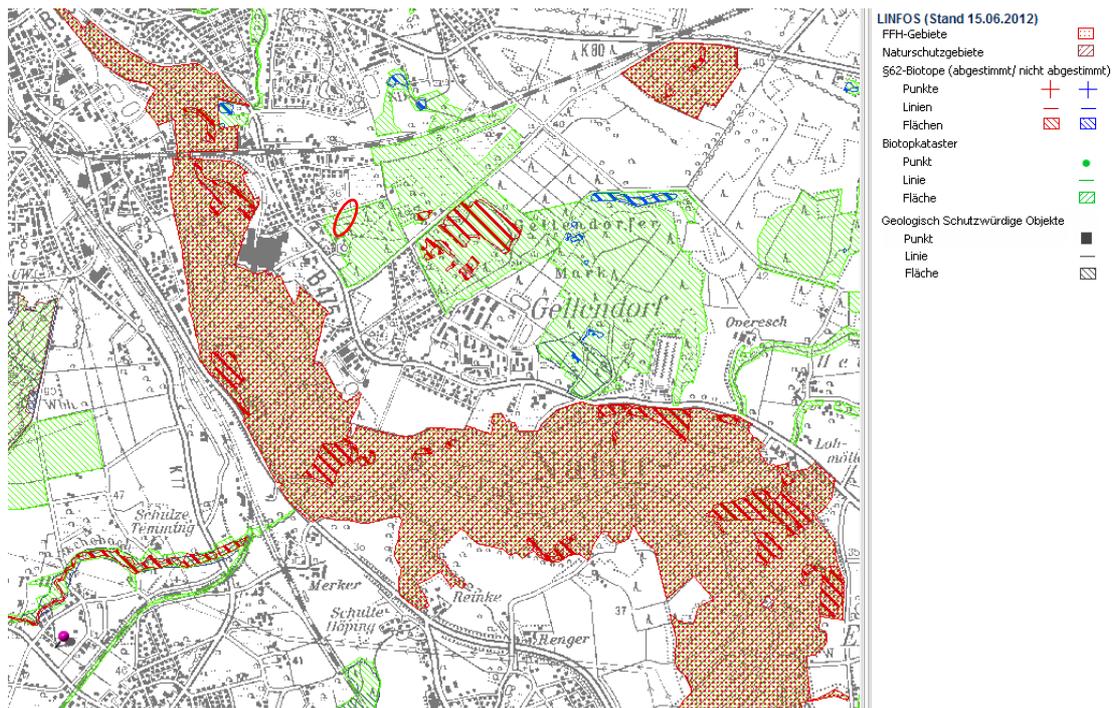
10 **Denkmal- und Naturschutzrecht**

Boden- und Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW befinden sich nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanvorentwurfes.

Auch befinden sich keine nach dem Landschaftsgesetz NW geschützten und ausgewiesenen Flächen bzw. Objekte im Plangebiet. Das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Emsaue“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet

Im Norden grenzt an den Planbereich das Landschaftsschutzgebiet „Gellendorf,“. In 50 bzw. 150 m Entfernung befindet sich das schutzwürdige Biotop „Fichtenvenn“ (BK-3710-0035). Darin eingebettet liegen das geowissenschaftlich schutzwürdige Objekt „Dünengebiet Gellendorfer Mark, Teilfläche Süd“ (GK-3710-006) sowie verschiedene gesetzlich geschützte Biotope (Trockenrasen, Heiden, Gewässer) im Sinne § 62 LG NW.

Die Fragestellung, ob ggfs auch geschützte Biotope im Sinne des § 62 LG NW im Plangebiet vorhanden sind, wird derzeit geprüft und im Umweltbericht behandelt.



11 Nutzung und Bebauung

Entwickelt aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes soll der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Museumspark festgesetzt werden.

Die vorhandenen früher militärisch genutzten Gebäude sollen zu Museumszwecke umgenutzt und als Bauflächen erhalten und festgesetzt werden. Die südliche große Halle soll der witterungsgeschützten Fahrzeugausstellung und Präsentation museumsdidaktischer Elemente dienen.

Das zweite Gebäude soll einer multifunktionalen Museumsnutzung zugeführt werden. Neben einer Restaurierungswerkstatt ist es möglich einen Seminarraum, Toiletten oder ein Cafe/Erfrischungsraum zu errichten. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die dem Museumszweck entsprechen. Eine Nutzung zu Wohnzwecken, oder eine gewerbliche Nutzung, die über die Führung eines Cafes oder Erfrischungsraumes hinausgeht, sind im Museumspark nicht zulässig.

Hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung folgen die Festsetzungen weitgehend dem Bestand.

Eine weiter vorhandene bauliche Einrichtung ist der asphaltierte ehemalige Hubschrauberlandeplatz mit einem Ausmaß von 105 m x 75 m. Zweckentsprechend sollen hier ca. 60 Besucherstellplätze untergebracht werden. Bei einem erhöhten Bedarf, z.B. an Tagen der offenen Tür, wird

mit maximal 200 Fahrzeugen pro Tag gerechnet, welche auf der großen befestigten Fläche ausreichend Platz finden. Außerhalb der Nutzung als PKW-Ausweichfläche ist hier die Ausstellung von witterungsbeständigen Exponaten vorgesehen. Die Errichtung von Gebäuden auf dieser Stellfläche ist nicht zulässig und würde dem Parkcharakter widersprechen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Museumskonzeptes ist die Inbetriebnahme und das Erlebarmachen der historischen Feldbahnen als aktives technisches Freilandmuseum. Hierzu gehört die Verlegung bzw. der Einbau eines Schienennetzes. Mit bestimmten Einschränkungen für schutzbedürftige Bereiche soll die Verlegung im gesamten Museumspark möglich sein.

Ein weites wichtiges Museumselement ist die Translozierung historischer Anlagen oder deren Rekonstruktion, z. B. eines historischen Lokschuppens oder eines Bockkranes.

Entscheidend für die Nutzung als Museumspark ist dabei eine

- Begrenzung der zulässigen Grundfläche,
- eine im Verhältnis zu den beiden Hauptbaukörpern bauliche Unterordnung der Anlagen
- dem Nutzungszweck Museumspark Feldeisenbahnen dienende und seiner Eigenart nicht widersprechende Anlagen.

Die mit Haupt- und Nebengebäuden überbaubare Grundfläche soll deshalb durch Festsetzung auf maximal 10% des Plangebietes bebeschränkt werden, um dem allgemeinen Nutzungszweck Grünfläche/Museumspark Rechnung zu tragen. Neben dem Gebäudebestand von ca. 1 900 qm (4% des Plangebietes) entspricht dieser Wert einer mit Gebäuden neu zu überplanenden Fläche von 2 750 qm. Diese Werte sind eingeschränkt vergleichbar mit einer Grundflächenzahl von 0,1 in Baugebieten.

12 Umweltbericht

Der vollständige Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung und Ausgleich wird zur Offenlage vorgelegt.

Biotoptypen

In der aktuellen Gesamtnutzung kann die Planfläche als strukturreiche Militärbrache angesprochen werden. Die differenziertere Betrachtung lässt hier eine Bebauung mit zwei großflächigen Gebäuden erkennen. Weitere Versiegelungen sind durch den großflächigen ehemaligen Hubschrauberlandeplatz und durch Wegeführungen vorgegeben. In der Flächenmitte stockt ein Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern. Die restliche Freifläche wird überwiegend von Grünland/Rasen gebildet. (s. Pt. 3 und 10).



Luftbild, Flurstück 46

13 Kosten der Planung

Die Stadt Rheine erhebt vom Eigentümer/Antragsteller keine Planungskosten. Auch die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Prüfung der artenschutzrechtlichen Situation werden von der Stadt Rheine aus Gründen des Allgemeinwohls übernommen.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden vom Planbegünstigten übernommen.

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung anfallen, sind vom Eigentümer zu tragen.

Damit entstehen für die Stadt Rheine – mit Ausnahme der Planungskosten - keine besonderen Kosten für die Aufstellung bzw. die Realisierung der Planung.

14 Verfahren

Das Aufstellungsverfahren wird als förmliches Verfahren mit vorgezogener Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.