

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan Nr. 297, Kennwort:
„Zum Hermannsweg – Elte“, der Stadt Rheine**

1. Ausgangslage:

Elte, Ortsteil mit ca. 2.200 Einwohnern südöstlich zur Kernstadt von Rheine gelegen, hat sich in seiner über 850-jährigen Geschichte zu einem Dorf mit typischem münsterländischem Charakter entwickelt.

Auch dieses Dorf befindet sich für alle sichtbar im Wandel; immer weniger Menschen arbeiten in der Landwirtschaft und einige das Dorfbild prägende Wirtschaftsgebäude haben ihre ursprüngliche Nutzung verloren.

Dies gilt auch für den Bereich südlich des Hermannsweges und östlich der Schwanenburg.

Neben der Aussiedlung einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Gemüsebau) soll auch für das sich südlich befindliche Pastoratsgebäude eine Nachfolgenutzung durch die Aufstellung dieses Bauleitplanes festgesetzt werden.

2. Anlass der Planung:

Hofstelle Schwanenburg 8:

Im Eckbereich Zum Hermannsweg/Schwanenburg in Elte befindet sich die Hofstelle eines Biogemüsebaubetriebes. Dieser Betrieb diene zunächst der Versorgung durch Eigenvermarktung auf mehreren Wochenmärkten in Münster und Rheine mit Frischgemüse. Im Laufe der Jahre konzentrierte sich dieser Betrieb immer mehr auf die Vermarktung und führt heute ein Biofachgeschäft in Rheine mit Vollsortiment, den „Biomarkt“.

Nun plant der Eigentümer, mit einem begrenzten Biogemüseanbau wieder zu beginnen, damit er sich mit der Vermarktung von selbst erzeugten Produkten deutlich von reinen Handelsgeschäften in Rheine vor allem gegenüber dem konventionellen Lebensmitteleinzelhandel absetzen und als Fachgeschäft profilieren kann.

Am vorgesehenen Standort an der Riesenbecker Straße 200 soll nun auf ca. 4 ha Gemüse- und Kartoffelanbau für die Eigenvermarktung betrieben werden zuzüglich der Flächen für Gründüngungspflanzen. Insgesamt stehen für den geplanten Betrieb mit den Flächen im Ortskern von Elte zusammen etwa 8 ha Fläche zur Verfügung.

Insofern wurde die Aussiedlung einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Gemüseanbau) mit Betriebsleiterwohnhaus am neuen Standort in Rheine, Riesenbecker Straße 200, beantragt.

Diese Aussiedlung wurde vonseiten der Stadt Rheine positiv beschieden.

Parallel zu dieser Vorbescheidung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Hofstelle an der Schwanenburg in Elte beantragt.

Grundstück Pastorat in Elte:

Südlich der vorbeschriebenen Hofstelle befindet sich das Pastorat der kath. Kirchengemeinde St. Ludgerus in Elte. Innerhalb dieses Gebäudes befindet sich eine Wohnung, sowie die gemeindliche Nutzung von Bibliothek und Gemeindebüro.

Vonseiten des Eigentümers wird überlegt, die jetzige Pastoratsnutzung unter Umständen aufzugeben und es wird eine effizientere Nutzung der Freiflächen im Umfeld des Pastoratsgebäudes angestrebt. Insofern wird dieses Grundstück auch in diesen Bebauungsplan einbezogen.

3. Übergeordnete Vorgaben:

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Westmünsterland, stellt den Geltungsbereich als Fläche für den Agrarbereich dar. Damit zählt dieser Bereich zum Gebiet, welches vorrangig Freiraumfunktionen zu erfüllen hat. Im Freiraum gelegene Ortsteile sind in ihrer städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung auszurichten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Bereich dieses Bebauungsplanes als MD-Fläche (Dorfgebiet) dargestellt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Insofern entspricht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes den Zielen der Stadt Rheine nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Ortskerns von Elte.

4. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 297, Kennwort: „Zum Hermannsweg – Elte“, wird gebildet durch das Flurstück 43 und das Flurstück 68 tlw. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 18 der Gemarkung Rheine-Elte.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich Zum Hermannsweg sowie östlich der Schwanenburg (B 475).

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme:

Im Ortsteil Elte befinden sich im Ortskern auch heute noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen, deren Wirtschaftsgebäude sowie deren Bewirtschaftung das Ortsbild bis heute noch prägen.

Die nächstgelegene aktive Hofstelle befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m südwestlich des Geltungsbereiches.

Neben dieser Hofstelle befindet sich westlich des Bebauungsplanes der Dorfplatz Elte mit umliegender gastronomischer, kirchlicher sowie gewerblicher Nutzung.

Nördlich befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit deren Wirtschaftsgebäuden sowie deren Weidefläche; nordöstlich das Heimathaus sowie östlich Wohngebäude einer ehemaligen Hofstelle und einer ehemaligen Werkstatt.

Südlich angrenzend an das Pastorsgebäude schließen sich bewaldete Flächen bis an den Mühlenbach (Landschaftsschutzgebiet) an.

6. Planung

Aufgrund der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb des Ortsteils Elte werden die nun anstehenden Flächen des Bebauungsplanes als Dorfgebiet (MD) festgelegt. Zulässig sind somit die im § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen.

Das vorhandene Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle soll in seinem Habitus (Erscheinungsbild) erhalten bleiben; es ist beabsichtigt, auch den Wirtschaftsgebäudeteil in Wohnungen umzuwandeln.

Anhand der Ausweisung der überbaubaren Fläche sowie der geschlossenen Bauweise wird sichergestellt, dass lediglich ergänzende Bauteile oder Erweiterungen vorgenommen werden können.

Insofern soll auch zukünftig ablesbar sein, dass es sich hier um den Standort einer ehemaligen Hofstelle handelt.

Östlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes der Hofstelle werden drei Baufelder neu gebildet, die über eine Privaterschließung an den Zum Hermannsweg angebunden sind, ausgewiesen. Die einheitliche Gestaltung dieser neuen drei eingeschossigen Gebäude wird über Festsetzungen sowie über die Firstrichtung festgelegt.

Ebenso soll die markante vorhandene Bruchsteinmauer entlang der West-, Nord- und Ostseite des Grundstückes dieser Hofstelle erhalten sowie komplettiert werden; da diese Bruchsteinmauer in Elte ortsbildprägenden Charakter besitzt.

Innerhalb der Freiflächen des Pastoratsgeländes werden neben dem vorhandenen Pastoratsgebäude auch überbaubare Flächen für eine weitere eingeschossige Bebauung festgelegt. Hierfür gelten die ebenfalls gestalterischen Merkmale wie zuvor beschrieben.

7. Umweltbericht

Bis zur Offenlegung dieses Bebauungsplanes wird der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan erstellt werden.

8. Sonstige Aspekte

Der Bebauungsplan Nr. 297, Kennwort: „Zum Hermannsweg - Elte“, der Stadt Rheine beinhaltet Flächen südlich des Zum Hermannsweges und östlich der Schwanenburg in einer Größe von insgesamt 7.048 m².

Die ehemalige Hofstelle besitzt eine Größe von 4.823 m²; die Fläche der südlich angrenzenden Fläche beinhaltet 2.225 m².

Die Stadt Rheine erhebt die verwaltungsinternen Planungskosten von den Antragstellern entsprechend den Anfang 2008 beschlossenen Richtlinien.

Rheine, 29. Mai 2009

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin