

B e g r ü n d u n g

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 268,
Kennwort: „Elsa-Brändström-Weg“,
der Stadt Rheine**

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 268, Kennwort: „Elsa-Brändström-Weg“, der Stadt Rheine ist seit 1994 rechtskräftig.

Damaliger Anlass zur Durchführung der Planung war die Absicht der Eigentümer, das Betriebsgelände der ehemaligen Textilfabrik freizulegen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Mit Freilegung der Textilfabrik und damit einhergehend der Beseitigung der Altlast in diesem Bereich (Abschluss 1995) wurde hier ein allgemeines Wohngebiet realisiert, welches bis auf eine Fläche komplett bebaut ist. Es entstand hier beidseitig der Droste-Hülshoff-Straße eine überwiegend eingeschossige Einzelhausbebauung. Neben dem WA-Gebiet wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes auch erhaltenswerter Baumbestand in den äußeren Randbereichen des Bebauungsplanes berücksichtigt sowie im Bereich einer Solitäreiche eine öffentliche Grünfläche festgelegt.

Der zum damaligen Zeitpunkt erhaltenswerte Baumbestand in den äußeren Randbereichen des Bebauungsplanes konnte teilweise im Zuge der Freilegung der fabriklichen Bauanlagen sowie der Beseitigung der Altlasten nicht erhalten bleiben. Dies gilt vor allen Dingen im Bereich der Flurstücke 182 und 165.

Den Anstoß für diese erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 268, Kennwort: „Elsa-Brändström-Weg“, der Stadt Rheine gab der Wunsch des Eigentümers des Gebäudes Droste-Hülshoff-Straße 106 auf Erwerb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan öffentlichen Grünfläche zwecks Arrondierung seiner Liegenschaft.

In diesem Zusammenhang stellte sich heraus, dass die überbaubare Fläche im Bereich der Flurstücke 182 und 157 modifiziert bzw. den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss.

Des Weiteren besteht der Wunsch des Eigentümers Droste-Hülshoff-Straße 98 auf Realisierung eines Wintergartens.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 151, 152, 156, 157, 182 und 165. Die Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf die Flur 124, Gemarkung Rheine-Stadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanänderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Bestand

Die Freilegung der Textilfabrik und damit einhergehend die Beseitigung der Altlast in diesem Bereich wurde erst nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der zum damaligen Zeitpunkt erhaltenswerte Baumbestand konnte in diesem Zusammenhang nicht erhalten bleiben.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) ist zwischenzeitlich bis auf eine Fläche komplett bebaut. Es entstand hier beidseitig der Droste-Hülshoff-Straße eine überwiegend eingeschossige Einzelhausbebauung.

Planung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 268, Kennwort: "Elsa-Brändström-Weg", beinhaltet:

- a) Umwandlung von öffentlicher Grünfläche in private Grünfläche im Bereich der Flurstücke 151 und 152 und
- b) Modifizierung bzw. Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich der Flurstücke 156, 157, 182 und des Flurstücks 165 einhergehend mit den örtlichen Gegebenheiten, da die unter Erhaltungsgebot stehenden Bäume nicht mehr existent sind.

Zu a:

Die derzeit noch festgesetzte öffentliche Grünfläche ist derzeit vom Eigentümer des Gebäudes Droste-Hülshoff-Straße 106 angepachtet. Mit dem Kaufvertrag dieser Fläche wird dem künftigen Erwerber auferlegt, die erhaltenswerte Eiche zu schützen.

(Diese Eiche ist derzeit nicht mehr im Kataster der Naturdenkmale des Kreises Steinfurt aufgeführt.)

Zu b:

Die Modifizierung bzw. Erweiterung der überbaubaren Flächen steht im Einklang mit der vorhandenen Bebauung bzw. ist eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Baugebietes.

Umsetzung und Realisierung:

Der Erwerb der Grünfläche wird privatrechtlich mit dem Eigentümer des Gebäudes Droste-Hülshoff-Straße 106 vereinbart. Mit dieser geringfügigen Plankorrektur werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Insofern wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Rheine, 10. Nov. 2010

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat