

# **B e g r ü n d u n g**

## **zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 303, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Süd“, der Stadt Rheine**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 303, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Süd“, der Stadt Rheine (rechtsverbindlich seit Aug. 2007) bezieht sich auf die südlichen Flächen des ehemaligen Kasernengeländes, die sich nördlich angrenzend an der Elter Straße/B 475 befinden.

In diesem Bereich befanden sich Wohnunterkünfte, die Verwaltung und die Leitung der Kaserne, sowie entlang der zentralen Erschließungsstraße (Graf-von-Stauffenberg-Straße) waren eine Großküche mit Veranstaltungs- und Speisesaal, das „Krankenhaus“ und die Wache angeordnet.

Da in diesem Bereich der ehemaligen Kaserne die vorhandenen Baulichkeiten weitestgehend erhalten bleiben sollten und der Verwertung und Umnutzung ein entsprechender Gestaltungsspielraum eingeräumt werden sollte, wurden lediglich die Gebietskategorie sowie das Maß der Nutzung (Geschossigkeit und Grundflächenzahl) festgelegt (einfacher Bebauungsplan).

Im Bereich der ausgewiesenen WA-Fläche steht nun die Umnutzung für das zweigeschossiges Unterkunftsgebäude Nr. 619 an. Hier möchte sich eine Softwareentwicklungsfirma mit mehr als 10 Mitarbeitern etablieren.

Insofern bedarf es der Änderung der bisherigen Gebietskategorie in Mischgebiet (MI) und damit einhergehend der Erhöhung der Grundflächenzahl.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich nördlich der Elter Straße/B 475 zu gewährleisten, wird die MI-Gebietsausweisung nunmehr im Anschluss an die vorhandene MI-Fläche entlang der Graf-von-Stauffenberg-Straße festgelegt. Insofern umfasst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Süd“, den Bereich der Gebäude 619 bis 622 und betrifft eine Fläche in der Größe von ca. 16.000 m<sup>2</sup>.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Süd“, wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da

- diese Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung dient,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,

- durch diese Bebauungsplanänderung kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat und Vogelschutzgebieten vorliegen.

### **Übergeordnete Vorgaben:**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für die hier in Rede stehende Fläche ein WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) aus; nunmehr soll hier ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland stellt hier Wohnsiedlungsbereich dar.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (vergl. Antwort der Bezirksregierung auf die Planerische Anfrage vom 17. Febr. 2010).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Fläche als W-Fläche (Wohnbaufläche) dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert wird, kann auf ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung lediglich berichtigt; künftig ist hier eine MI-Fläche ausgewiesen (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Auch diese Vorgehensweise ist aus Sicht der Bezirksregierung Dezernat 35 - Bauaufsicht und Städtebau – mit der beschriebenen planerischen Zielsetzung vereinbar.

### **Räumlicher Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 303, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Süd“, der Stadt Rheine betrifft einen Teilbereich des Flurstückes 393, Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems und befindet sich nördlich des Georg-Elser-Ringes und beinhaltet die Gebäude mit den Bezeichnungen 619 bis 622.

Insgesamt befindet sich der Bebauungsplan Nr. 303 nördlich der Elter Straße / B475 im Ortsteil Gellendorf der Stadt Rheine.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

**Städtebauliches Ziel:**

Kernpunkt der Bebauungspläne 302 bis 305, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Nord, -Süd, -West und -Ost“, war eine städtebauliche Neuordnung der ehemals militärisch genutzten Bereiche, 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 Bereiche Ost und West wurden zwischenzeitlich weitestgehend realisiert; sämtliche Flächen wurden freigelegt und entsiegelt und einer neuen Wohnbebauung zugeführt.

Nunmehr zeichnet sich für den Bereich nördlich des Georg-Elser-Ringes eine Entwicklung in Richtung Mischbebauung ab, die der planerischen Intention in diesem Bereich entspricht, die vorhandenen Baulichkeiten und Strukturen weiter zu nutzen.

Die nunmehr anstehende Bebauungsplanänderung ist auch im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnvoll, da nunmehr im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 303 ein durchgängiges Mischgebiet entsteht, welches aufgrund der Nähe zur stark frequentierten Bundesstraße 475 immissionsmäßig vorbelastet ist.

**Bestandsaufnahme:**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 3 dreigeschossige (622, 621 und 620) und 1 zweigeschossiges (620 und 619) Unterkunftsgebäude.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest; ausnahmsweise können hier unter anderem auch die nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO genannten „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ zugelassen werden.

**Inhalt der Planänderung:**

Inhalt der Planänderung ist nunmehr die Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich der Gebäude 619 bis 622 und damit einhergehend die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,6.

Die Erschließung dieser Gebäude bleibt weiterhin über den Georg-Elser-Ring hin bestehen; ebenso ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wegebeziehungen sowie Gebäudestrukturen bestehen bleiben.

Auch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB, wie z. B. Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der vorhandenen Anlagen, soweit nicht im Bebauungsplan geregelt, nach § 34 BauGB. Dies ergibt sich aus dem weiterhin bestehenden einfachen Bebauungsplan.

### **Auswirkungen der Bebauungsplanänderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes:**

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich aus dieser Bebauungsplanänderung unzumutbare Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete ergeben.

Im Baugenehmigungsverfahren wird jeweils in der Einzelfallprüfung nachgewiesen werden, dass die jeweiligen Parameter unterschritten werden.

Einer förmlichen Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es nicht, weil diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan wird lediglich im Wege der Berichtigung angepasst.

Aus diesem Grund wird auch auf einen Umweltbericht verzichtet, da bei Neuaufstellung der Bebauungspläne hierzu umfangreiche Untersuchungen und Aussagen getroffen wurden.

Rheine, 10. Nov. 2010

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

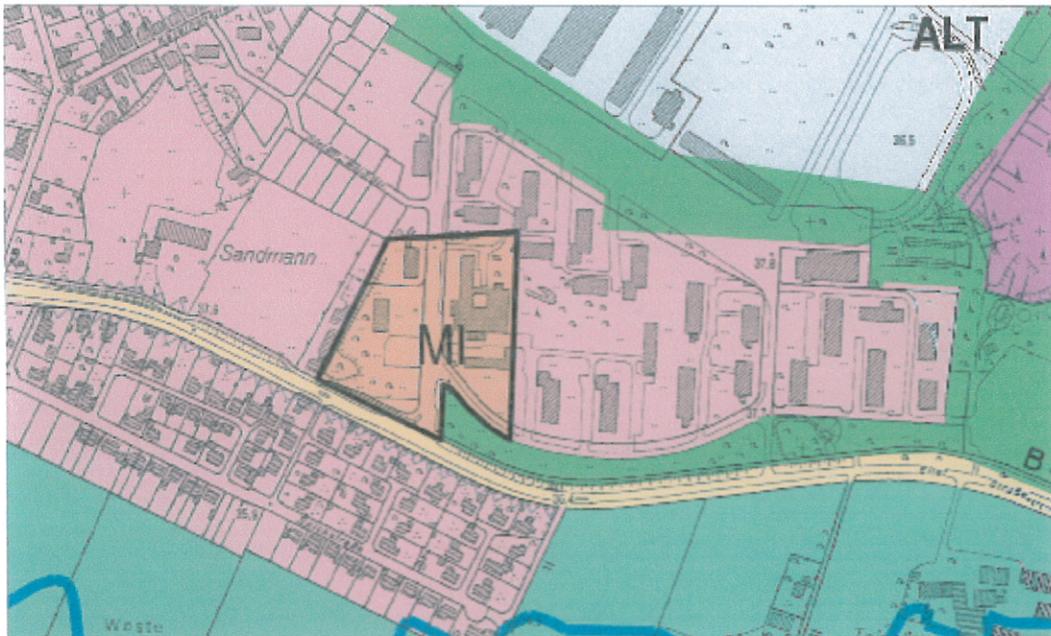
Stephan Aumann  
Städt. Oberbaurat

### **Anlage**

1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Gellendorf“



Übersichtsplan zur  
**1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**  
 Kennwort: "Gellendorf"  
 Fachbereich: Planen und Bauen  
 5.1 Stadtplanung Stand: 20.01. 2010



**Zeichenerklärung**

I. Darstellungen (§ 5 Abs. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

	Wohnbauflächen
	Mischgebiete