

# Begründung

– VORENTWURF –

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 303

Kennwort: "Gellendorfer Mark-Süd"  
der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung  
Stand : Oktober 2012



## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	3
2.	Lage und Abgrenzung der Planänderung .....	3
3.	Planungsbindung .....	4
4.	Ausgangssituation .....	4
5.	Bestehendes Planungsrecht im Änderungsbereich .....	5
6.	Inhalt der Planänderung .....	5
7.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes .....	6
8.	Flächenbilanzierung .....	7
9.	Bodenordnende Maßnahmen .....	7
10.	Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB.....	7

## **1 Allgemeines**

Der seit 2007 rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan Nr. 303, Kennwort: „Gellendorfer Mark-Süd“, der Stadt Rheine beinhaltet den überwiegenden Teil der ehemaligen Unterkunftsgebäude der Kaserne Gellendorf.

Nach Abriss der Wohnblocks 609 bis 612 südlich des Georg-Elser-Ringes sowie der 2 angrenzenden Schulungsgebäude einschließlich Bunkeranlagen ist beabsichtigt, hier 2 Wohnhöfe für eine Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern zu realisieren.

Der bislang einfache Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB ist in diesem Bereich in einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB umzuwandeln, um hier die städtebauliche nachhaltige Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 303 wurde als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, da es sich bei diesen Teilen um weitestgehende Beibehaltung von Gebäudestrukturen handelte, deren Verwertung und Umnutzung einen entsprechenden Gestaltungsspielraum eingeräumt werden sollte.

Zwischenzeitlich ist festzustellen, dass lediglich auf den zur Elter Straße hin orientierten Teil die vorhandenen Gebäudestrukturen sowie die Typologie der Gebäude erhalten und einer Nutzung zugeführt werden können.

Für die Gebäude 609 bis 612 sowie den angrenzenden Schulungsgebäuden einschließlich Bunkeranlagen südlich des Georg-Elser-Ringes wird keine Verwertung und Umnutzung mehr gesehen; dieser Bereich wurde Anfang 2012 bereits abgeräumt.

Eine Verwertung wird nur für eine „neue Bebauung“ auf diesen ehemaligen Konversionsflächen gesehen; eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich.

## **2 Lage und Abgrenzung der Planänderung**

Von dieser Bebauungsplanänderung sind die Flurstücke 389, 390, 392 und 505 tlw., Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems, betroffen. Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Georg-Elser-Ringes und westlich der Graf-von-Stauffenberg-Straße.

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

### **3 Planungsbindung**

Der Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, weist das Planänderungsgebiet als „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt den Änderungsbereich ebenfalls als Wohnbaufläche dar. Insofern wird die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine entwickelt; dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung wird somit entsprochen.

### **4 Ausgangssituation**

Mit der Aufgabe von Teilen der militärischen Nutzung (Kaserne Gellendorf, Transport- und Logistikregiment) und Aufstellung der Bebauungspläne Nrn. 302 bis 305 eröffnete sich für den Ortsteil Gellendorf die Chance, im Sinne einer weit-sichtigen und damit nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung einen annähernd kompakten Siedlungsbereich auszubilden. Die städtebauliche Neuordnung von ehemals militärisch genutzten Bereichen bezog sich sowohl auf Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung.

Der Bebauungsplan Nr. 303 beinhaltet Mischbauflächen im Eingangsbereich zur Kaserne (beidseitig der Graf von Stauffenbergstraße) sowie im Übrigen Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden weitere Mischgebietsflächen nördlich des Georg-Elser-Ringes ausgewiesen. In diesem Bereich wurde eine Nachfolgenutzung im Sinne einer Mischnutzung für die vorhandenen Wohnblocks gefunden.

Die Realisierung der neuen Baugebiete in den Bebauungsplanbereichen Nrn. 304 und 305 sind zwischenzeitlich beinahe realisiert. Ebenso wurden die vorhandenen Hallen im Bebauungsplanbereich Nr. 302 mit gewerblicher Nutzung aufgefüllt.

Der Änderungsbereich südlich des Georg-Elser-Ringes und westlich der Graf-von-Stauffenberg-Straße war belegt mit 4 Unterkunftsgebäuden sowie mit 3 Schulungsgebäuden mit angrenzendem Bunker. Zwischenzeitlich wurden die Blocks 609 bis 612 sowie 2 Schulungsgebäude einschließlich Bunker freigelegt. Für diese Haustypen wurde keine Nachfolgenutzung bzw. Verwertung gefunden. Südlich angrenzend befindet sich ein öffentlicher Grünzug, der den Bebauungsplan mittig durchzieht und so die räumliche Trennung der MI und WA-Flächen darstellt.

Nunmehr ist eine Neuordnung dieses freigelegten Bereiches projektiert, die sowohl eine Einzelhausbebauung um 2 Wohnhöfe sowie eine Randbebauung entlang der Graf-von-Stauffenberg-Straße beinhaltet. Der südliche Grünzug wird ebenfalls in seinen Grenzen modifiziert. Ebenso wird der „geplante“ Fuß- und Radweg im östlichen Bereich der Änderung überplant.

## 5 Bestehendes Planungsrecht im Änderungsbereich

Der rechtsverbindliche **einfache** Bebauungsplan setzt innerhalb des Änderungsbereiches lediglich die Gebietskategorie, die Geschossigkeit und die Grundflächenzahl sowie die Erschließung und die Grünflächen fest. Innerhalb dieses einfachen Bebauungsplanes 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. Eine Zulässigkeit im Hinblick auf Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ist dem einfachen Bebauungsplan nicht zu entnehmen.

Die öffentliche Erschließung ist über die umgebenden Straßen (Graf-von-Stauffenberg-Straße und Georg-Elser-Ring) gesichert; die innere Erschließung ist über Privat-Wege zu organisieren.

Im Süden wird der nun anstehende Änderungsbereich durch einen öffentlichen Grünzug begrenzt. Die genaue Begrenzung ergab sich teilweise durch dort vorhandenen unterirdischen Einbauten (Bunker). Mit Festlegung dieser öffentlichen Grünfläche sollte der vorhandene Großbaumbestand erhalten und gesichert werden.

Die Erhaltung und der Schutz des Einzel-Baumbestandes zwischen den aufstehenden Gebäuden ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine geregelt.

## 6 Inhalt der Planänderung

Nach Freilegung des Geländes sollen südlich des Georg-Elsner-Ringes und östlich der Graf-von-Stauffenberg-Straße neue Bebauungsstrukturen einschl. einer neuen Erschließung festgesetzt werden sowie die Modifizierung der Grünflächenabgrenzung erfolgen.

Es bedarf der Änderung des „einfachen Bebauungsplanes“ in einen „qualifizierten Bebauungsplan“, um hier die städtebauliche nachhaltige Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

Vom Georg-Elsner-Ring sollen 2 neue Planstraßen abzweigen, die jeweils 10 Grundstücke erschließen sollen. Die Planstraßen enden jeweils mit Wendemöglichkeit sowie einem Fuß- und Radweg, der die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Grünfläche gewährleistet.

Diese neuen Wohnhöfe sollen jeweils mit einheitlichen Einzelhäusern bebaut werden, einem Wohnhof für eine zwingende Zweigeschossigkeit und einem Wohnhof für eine Eingeschossigkeit.

Westlich der Graf-von-Stauffenberg-Straße sollen in zweigeschossiger Bauweise Mehrfamilienhäuser entstehen. Dies entspricht der Vorprägung entlang dieser Zufahrtsstraße.

Zwischen der Mehrfamilienhausbebauung westlich der Graf-von-Stauffenberg-Straße sowie dem ersten Wohnhof bleibt eine private Grünfläche erhalten, die den Schutz der aufstehenden Baumgruppe gewährleisten soll.

Der südlich angrenzende Grünzug wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes leicht modifiziert; aufgrund der Beseitigung von unterirdischen Bunkeranlagen kann dieser Grünzug nunmehr begradigt und nach Osten hin erweitert werden.

Insgesamt wird die Geschossigkeit im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht erhöht; ebenso verbleibt es bei dem Versiegelungsgrad GRZ von 0,3.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden Einzelbäume bzw. Baumgruppen überplant. Der Schutz dieser Einzelbäume bzw. Baumgruppen fiel im bisher rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan unter die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine.

## **7 Belange des Umwelt- und Naturschutzes**

Mit Aufstellung der Bebauungspläne 302 bis 305 "Gellendorfer Mark" der Stadt Rheine wurde ein Umweltbericht erstellt.

Insofern wurde für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung wurden im Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2 a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet.

Als Ergebnis der Bilanzierung zwischen Eingriff und Ausgleich konnte festgestellt werden, dass der durch die Bebauungspläne 302 bis 305 "Gellendorfer Mark" planungsrechtlich vorbereitete Eingriff planintern durch geeignete Maßnahmen vollständig im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 und §§ 18 bis 20 Bundesnaturschutzgesetz als ausgeglichen zu bewerten ist.

Die planinternen Maßnahmen wurden bereits überwiegend realisiert und zwar in Form der „Entbetonierung der ehemaligen Panzerstraße“ und Einrichtung eines Grünzuges.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 303 sind mehrere Altbaumgruppen, überwiegend aus Stieleichen, vorhanden, die sich zwischen den bereits abgerissenen Gebäuden und ehemaligen Erschließungswegen der Kasernenanlage befanden.

Außerhalb des an der Südseite des Änderungsbereiches liegenden geschlossenen Baumbestandes der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt etwa noch 45 Laubbäume mit Stammumfängen von ca. 90 bis 270 cm und Baumhöhen von 20 bis 25 m vorhanden. Der Großteil dieses Altbaumbestandes wird mit

der geplanten baulichen Neuordnung und geänderten Erschließung nun überplant. Lediglich zwischen der geplanten Mehrfamilienhausbebauung an der Westseite der Graf-von-Stauffenberg-Straße und dem ersten Wohnhof am Georg-Elser-Ring ist eine Baumgruppe aus 12 Einzelbäumen noch zur dauerhaften Erhaltung auf einer privaten Grünfläche vorgesehen.

Für die überplanten Einzelbäume, die sämtlich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine unterliegen, müssen Ersatzanpflanzungen nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung geleistet werden. Aus den jeweiligen Stammumfängen der überplanten Bäume wird die Anzahl erforderlicher Ersatzanpflanzungen errechnet.

Art, Anzahl und Qualität, Standorte und Umsetzungsfrist der Ersatzanpflanzungen werden als Teil eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rheine verbindlich geregelt.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich; diese wird bis zur Offenlage der Bebauungsplanänderung vorgelegt werden.

## 8 Flächenbilanzierung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich in der Größe von 26.642 m<sup>2</sup>.

	alt	neu
öffentliche Verkehrsfläche	3.465,0 m <sup>2</sup>	5.058,7 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg	572,0 m <sup>2</sup>	112,0 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	4.583,0 m <sup>2</sup>	4.924,3 m <sup>2</sup>
private Grünfläche		1.062,0 m <sup>2</sup>
WA-Fläche	18.022,0 m <sup>2</sup>	15.485,0 m <sup>2</sup>

## 9 Bodenordnende Maßnahmen

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden 2 neue öffentliche Stichwege abweigend von dem Georg-Elser-Ring erforderlich. Der Ausbau sowie die spätere Übertragung werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rheine und der Gartenstadt Gellendorf GmbH geregelt.

Ebenso werden die Planungskosten zur Durchführung dieser Änderung vom Antragsteller übernommen.

## 10 Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB

Die beschleunigte Änderungsmöglichkeit zugunsten von Bebauungsplänen für die Innenentwicklung ist im § 13 a BauGB geregelt. Dieser Paragraph kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die dem Flächenrecycling oder der Nah-

verdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinden dienen. Im vorliegenden Fall trifft beides zu.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung dieses beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da die Grundfläche der Bebauungsplanänderung weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt im verkürzten Verfahren.

Rheine, 11. Oktober 2012

Stadt Rheine

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann  
Städt. Oberbaurat