

Begründung

– VORENTWURF –

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 303

Kennwort: "Gellendorfer Mark-Süd"
der Stadt Rheine

Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung
Stand : Februar 2013



Rheine
Leben an der Ems

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. Belange des Artenschutzes.....	7
9. Flächenbilanzierung	8
10. Bodenordnende Maßnahmen	8
11. Änderungsverfahren gemäß § 13 a BauGB	9

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

Betroffen von dieser Bebauungsplanänderung sind die Flurstücke 389, 390, 391, 392, 514 tlw. und 515 tlw., Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems. Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Georg-Elser-Ringes und östlich 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 östlich 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 im Winter 2011/2012 freigelegt, da für diese Gebäude keine Nachfolgenutzung bzw. Verwertung gefunden wurde.

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 des 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 bzw. neu geordnet.

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.

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

Zwischen der Mehrfamilienhausbebauung östlich 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 den ehemaligen Erschließungswegen der Kasernenanlage befanden.

Außerhalb des an der Südseite des Änderungsbereiches liegenden geschlossenen Baumbestandes der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt im Änderungsbereich etwa noch 45 Laubbäume mit Stammumfängen von ca. 90 bis 270 cm und Baumhöhen von 20 bis 25 m vorhanden. Der Großteil dieses Altbaubestandes wird mit der geplanten baulichen Neuordnung und geänderten Erschließung nun überplant. Diese Bäume sollen noch fristgemäß im Februar 2013 gefällt werden; für diese werden Ersatzanpflanzungen (53 Ersatzbäume) in direkter Nachbarschaft kurzfristig durchgeführt.

Die Ersatzstandorte befinden sich teilweise im Öffentlichen Bereich der ehemaligen Kaserne als auch im Straßenraum der Dahlkampstraße.

Die Ersatzbäume sind in der Baumschulqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm oder 20-25 cm in Abstimmung mit der Stadt Rheine zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Regelungen zu den Ersatzanpflanzungen sind Bestandteil der ausgestellten Fällgenehmigung der Stadt Rheine.

Lediglich zwischen der geplanten Mehrfamilienhausbebauung an der Ostseite 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.

8 Artenschutz

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erforderlich, da bei Realisierung der konkreten Bauvorhaben Artenschutzbelange betroffen sein können.

Vom Büro Arbeitsgruppe Raum & Umwelt aus Münster-Wolbeck wurde diese Artenschutzprüfung erstellt; die ASP ist Bestandteil dieser Begründung.

Insgesamt wurden bei der Vorprüfung zur ASP neun planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten im Änderungsbereich nachgewiesen.

Die vertiefende Prüfung sowie die Betroffenheitsanalyse führt zu Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen; die entsprechenden Maßnahmen werden privatrechtlich mittels Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Rheine geregelt sowie vom Investor zeitnah durchgeführt.

Für die betroffenen Fledermausarten werden die Dachstühle der umliegenden Gebäude optimiert und künstliche Quartiere angebracht.

Der Verlust vom Baumpieper - Revier wird durch die Bereitstellung neuen Lebensraumes sowie für den Feldsperling, dem Gartenrotschwanz und der Mehlschwalbe werden Brutmöglichkeiten durch das Anbringen von Nistkästen im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung kompensiert.

Die Auswahl geeigneter Standorte sowie das Anbringen dieser Maßnahmen erfolgt unter fachkundiger Aufsicht; obligatorisch ist eine jährliche Kontrolle und Säuberung über einen Zeitraum von wenigstens zehn Jahren.

Diese durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Schädigung von Lebensstätten sind prinzipiell geeignet, das artenschutzrechtliche Verbot der Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten erfolgreich abzuwenden.

Im Änderungsbereich kommen planungsrelevante Pflanzenarten nicht vor.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Arbeitsgruppe Raum & Umwelt, Münster-Wolbeck ist Bestandteil dieser Begründung.

8 Flächenbilanzierung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich in der Größe von 26.642 m².

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

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die sich aus dem Artenschutz ergebenden Maßnahmen und deren Durchführung werden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rheine und der Gartenstadt Gellendorf GmbH vereinbart.

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

Die Neuaufteilung und Parzellierung innerhalb des Änderungsbereiches soll in einem vereinfachten Umlegungsverfahren gem. § 80 BauGB durchgeführt werden.

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 Nahverdichtung 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 m² beträgt.

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

Rheine, 20. Februar 2013

Stadt Rheine

Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Stephan Aumann
Städt. Oberbaurat