

Vorlage Nr. 403/16

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 339,**
Kennwort: "Eschendorfer Aue", der Stadt Rheine.
I. Aufstellungsbeschluss
II. Beschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 339
„Eschendorfer Aue, Teilabschnitt Ost,,
III. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit für den
Bebauungsplanvorentwurf Nr. 339,
"Eschendorfer Aue, Teilabschnitt Ost"

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	30.11.2016	Berichterstattung durch:	Frau Karasch Herr Dr. Vennekötter Herr Dörtelmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.		

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 6 Inwertsetzung der Konversionsflächen - eine Chance für die Stadtentwicklung
 Produktgruppe 51 Stadtplanung
 Produktgruppe 59 Sonderprojekte

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan	Investitionsplan
Erträge €	Einzahlungen €
Aufwendungen €	Auszahlungen 94.000,00 €
Verminderung Eigenkapital €	Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

Ja Nein
 durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5951 - 001
 sonstiges (siehe Begründung)

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 339, Kennwort: "Eschendorfer Aue", der Stadt Rheine aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: beginnend mit der Ostgrenze des Flurstückes 663, Nord- und Westgrenze des Starenwegs (Flurstück 492) Nordgrenze der Flurstücke 317 und 319 und südl. versetzt die Nordgrenze des Flurstücks 1148.
- im Westen: durch die Westgrenze der Aloysiusstr. zwischen den Flurstücken 231 bis Flurstück 155, ab dort östlich versetzt durch die Westgrenze des Flurstücks 317.
- im Süden: durch die Südgrenze der Scharnhorststraße und nördlich versetzt durch die Baumreihen auf dem Flurstück 1148.
- im Osten: durch die nord-südlich verlaufende Baumgruppe und im Bereich der Keimpohlstraße durch die Ostgrenze des Flurstücks 1148, und durch die Ostgrenze des Flurstücks 317.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 178, Gemarkung Rheine Stadt, und in der Flur 29, Gemarkung Rheine r.d. Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan eindeutig festgelegt. (Anlage 1)

II. Beschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 339 „Eschendorfer Aue Teilabschnitt Ost“

Die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen General-Wever-Kaserne zu einem Wohngebiet soll im ersten Teilabschnitt auf den östlich der Schorlemerstraße gelegenen Flächen (ehemaliger Betriebshof und angrenzende Sportplatzfläche) begonnen werden.

Der B-Planentwurf sieht in diesem ersten Abschnitt ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vor.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt den in der Anlage 2 dargestellten Bebauungsplanvorentwurf inkl. Begründung. (Anlage 3)

III. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 339, Kennwort: "**Eschendorfer Aue, Teilabschnitt Ost**" eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1148,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1148,
- im Süden: durch die west-östlich verlaufenden Baumgruppen auf dem Flurstück 1148
- im Osten: durch die nord-südlich verlaufenden Baumgruppen des Flurstücks 1148 und im Bereich der Keimpohlstraße durch die Ostgrenze des Flurstücks 1148.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 29, Gemarkung Rheine r.d. Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan eindeutig festgelegt.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender öffentlicher Unterrichtung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung und einer 3-wöchigen Anhörung Gelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Begründung:

Die Stadt Rheine entwickelt im Rahmen der Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen ein umsetzungsfähiges Nachnutzungskonzept für die ehemalige General-Wever-Kaserne. Nach einer dreitägigen Entwurfsworkstatt mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung Ende November 2015 folgten in 2016 konkretisierende Planungsprozesse (u.a. Gutachten zu den Themenkomplexen Versickerung, Entwässerung, Verkehr, Umwelt, Artenschutz, Lärm, Gerüche, Kampfmittel, Altlasten sowie landschaftsplanerische und städtebauliche Überarbeitung) in Kombination mit Flächenbewertungen und liegenschaftlichen Verhandlungen mit der BI-mA. Die Ergebnisse der Abstimmungsprozesse und das konkretisierte planerische Konzept haben mittlerweile einen Stand erreicht, welche eine Umsetzung des Konzeptes ab 2017 realistisch erscheinen lässt. Aus diesem Grunde sollen die erforderlichen bauleitplanerischen Verfahren, hier die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339, Kennwort „Eschendorfer Aue, Teilabschnitt Ost“ eingeleitet werden.

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 339 „Eschendorfer Aue“ ist das im Folgenden erläuterte städtebauliche Konzept, welches durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine mit Datum vom 30.11.2016 beschlossen wurde.

Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für die ehemaligen Flächen der General-Wever-Kaserne die Änderung der Darstellungen Gemeinbedarfsfläche und einer kleinteiligen Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche mit der Darstellung eines Grünzuges im Parallelverfahren.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes eine Wohnnutzung mit unterschiedlichen Wohnformen und Gebäudetypologien vor. Überwiegend ist die Entwicklung von Bauflächen für Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäuser geplant, während Bauflächen für Geschosswohnungsbau in einem geringeren Umfang vorgesehen sind.

Die innere Erschließung folgt der bestehenden schleifenartigen Straßenführung auf dem Kasernengelände. Die Anbindung an das umgebende Straßennetz ist über die Anschlusspunkte an der Aloysiusstraße, an die Elter Straße, an der Scharnhorstraße im Westen, über die Schorlemerstraße im Osten und über die Surenburgstraße im Norden vorgesehen.

Eine multifunktionale zentrale Grünachse durchzieht das geplante Quartier von Nordwesten nach Südosten. Mit ihren Aufenthalts- und Spielflächen übernimmt sie die Funktion der Naherholung im Quartier und ermöglicht eine Wegeverbindung durch das Quartier, die an den südlich angrenzenden Landschaftsraum anbindet. Gleichzeitig dient der Grünzug als Retentionsraum zur Regenentwässerung und bei Starkregenereignissen.

Die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen im Gebiet sind prägend für das Plangebiet. Insbesondere die schützenswerten Bäume sollen im Rahmen der Bauleitplanung weitestgehend erhalten werden und auch zukünftig den parkartigen Charakter des neuen Baugebietes bestimmen.

Um die heute ungenutzten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, soll nun ein Bauleitplanverfahren Planungsrecht für eine wohnbauliche Nutzung schaffen.

Das Areal der ehemaligen General-Wever-Kaserne soll planungsrechtlich in mehreren Abschnitten entwickelt werden. Als erster Teilabschnitt sollen nunmehr die Flächen östlich der Schorlemerstraße für eine wohnbauliche Nutzung planungsrechtlich entwickelt werden. Hier sieht das Plankonzept die Erschließung der Flächen über einen Anknüpfungspunkt an der Schorlemerstraße vor. Entlang der Schorlemerstraße ist eine verdichtete Bebauung mit einem Anteil an Geschosswohnungsbau vorgesehen, während die östlich anschließenden Flächen dem Einfamilienhausbau vorbehalten bleiben. Die Verknüpfung mit den angrenzenden Quartieren ist durch Fußwege in Richtung Keimpohlstraße und der Elsternstraße gewährleistet.

Anlagen:

- Anlagen:
1. Übersichtsplan zum Plangebiet „Eschendorfer Aue“
 2. Bebauungsplanvorentwurf Nr.339, Kennwort „Eschendorfer Aue, Teilabschnitt Ost“
 3. Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf Nr.339, Kennwort „Eschendorfer Aue, Teilabschnitt Ost“