B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 231, Kennwort: "Gewerbegebiet Rodder Damm", der Stadt Rheine

Allgemeines

Der seit 1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 231, Kennwort: "Gewerbegebiet Rodder Damm", der Stadt Rheine weist neben gewerblichen Bauflächen zwischen dem Rodder Damm und der Osnabrücker Straße im südwestlichen Bereich einen Kinderspielplatz aus, der seit ca. 10 Jahren nicht mehr als solcher genutzt wird.

Dieser ehemalige Kinderspielplatz in einer Größe von 961 qm soll nun einer gebietsverträglichen Nutzung zugeführt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231, Kennwort: "Gewerbegebiet Rodder Damm", der Stadt Rheine bezieht sich auf das Flurstück 200, Flur 20, Gemarkung Rheine rechts der Ems, und befindet sich nördlich des Rodder Dammes (ehemaliger Kinderspielplatz).

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan sowie im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

Übergeordnete Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Änderungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt durch diese 4. Änderung somit gewahrt.

Bestandsaufnahme

Der ehemalige Spielplatz befindet sich nördlich des Rodder Dammes und östlich eines Markenweges (unbenannt). Direkt angrenzend befindet sich nördlich die Gleistrasse der Tecklenburger Nordbahn (gelegentlicher Güterverkehr Rheine - Osnabrück), östlich befinden sich ein Lagerplatz für Baustoffe und Geräte eines Tiefbauunternehmers sowie eine Trafostation.

Der ehemalige Kinderspielplatz befindet sich zwar innerhalb des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rodder Damm", dieser Spielplatz war jedoch der Wohnbebauung nördlich und südlich des Rodder Dammes zuzuordnen. Diese Wohnbebauung umgibt diesen Spielplatz; lediglich östlich dieses Spielplatzes beginnt das Gewerbegebiet "Rodder Damm". Dieser Spielplatz liegt im Überschneidungsbereich mit anderen Spielplätzen (300-m-Radius).

Der Spielplatz Augustusring und auch der Spielplatz am Burgundenweg sind von diesem Wohnbereich aus leicht zu erreichen. Insofern wurde bereits im Jahr 1997 beschlossen, den Spielplatz am Rodder Damm aufzugeben. Das Flurstück 200 stellt sich heute als ungeordnete, überwiegend nicht befestigte Fläche dar. Auf diesem Flurstück befinden sich kein nennenswerter Bewuchs.

Anlass der Planänderung

An der Carl-Zeiss-Straße (150 m Luftlinie entfernt) befindet sich ein Autohaus der Automarke Toyota sowie ein Einfamilienhaus des Betriebsinhabers. Dieses Autohaus möchte expandieren, zumal bereits heute Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft angepachtet wurden.

Um einen Standortwechsel zu vermeiden, beabsichtigt der Autohändler die Büros und das Einfamilienhaus an der Carl-Zeiss-Straße mittelfristig abzureißen, um hier ein zweistöckiges Verkaufsgebäude zu bauen.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft angepachteten Flächen dienen heute zur Zwischenlagerung von Reifen, die vom Autohaus als Serviceleistung gelagert werden. Die Serviceleistung umfasst das Lagern von Sommerreifen im Winter und von Winterreifen im Sommer. Diese angepachteten Flächen stehen demnächst nicht mehr zur Verfügung. Somit möchte das Autohaus ein entsprechendes Lagerhaus in unmittelbarer Nähe des Hauptbetriebes sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber errichten.

Der ehemalige Kinderspielplatz am Rodder Damm ist aufgrund der Nähe zum Betrieb dafür prädestiniert hier sowohl ein Lagergebäude als auch eine Betriebsinhaberwohnung zu realisieren.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 soll sichergestellt werden, dass ausschließlich diese Nutzung hier etabliert und eine andere Nutzung verhindert wird.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Inhalt der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 231, Kennwort: "Gewerbegebiet Rodder Damm", der Stadt Rheine ist die Aufgabe des Kinderspielplatzes am Rodder Damm; das betroffene Flurstück soll in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt werden. Lt. textlicher Festsetzung ist auf dem Flurstück 200 nur ein Lagergebäude/Autoreifen einschließlich zugehöriger Betriebswohnung für ein Autohaus zulässig.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist eine maximale zweigeschossige Bauweise zulässig; die Ausnutzung des Grundstückes wird auf eine GRZ von 0,6 begrenzt. Die GRZ bleibt somit unter dem Höchstwert, den der § 17 BauNVO vorgibt.

Eine Zufahrt ist vom Rodder Damm vorzusehen.

Umweltbericht/-Prüfung

Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Bereiches.

Aufgrund der gegebenen Voraussetzungen für ein gemäß § 13 BauGB vereinfachtes Verfahren entfallen die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes. Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund des geringen Ausmaßes nicht als Eingriff gewertet.

Ergänzende Feststellungen

Altlasten sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Beim Verkauf der Parzelle 200 muß berücksichtigt werden, dass im nordwestlichen Bereich noch eine Gehwegfläche von Seiten des FB 5.3 benötigt wird, um hier eine behindertengerechte Rampe zur Überquerung des Bahnüberganges anzulegen. (vergl. Plandarstellung)

Die Änderung geht aus dem Änderungsplan durch Gegenüberstellung hervor. Durch die Planänderung entstehen der Stadt Rheine keine Kosten.

Rheine, 29. Mai 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z. A.