

B e g r ü n d u n g

**zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295,
Kennwort: „Wohnpark Mesum“, der Stadt Rheine**

1. Allgemeines

Seit 2003 beinhaltet der seit 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“ neben den Wohngebietsflächen auch die Mischgebietsfläche südlich der Dechant-Römer-Straße und zwischen der neuen Gewerbe-/Sondergebietsstraße „Schulten Sundern“ und der Wohngebietsstraße „Am Schultenhof“.

Im Bereich Dechant-Römer-Straße/Am Schultenhof hat sich zwischenzeitlich eine Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbaufirma etabliert, südlich dieses Betriebsgebäude soll künftig auch ein Betriebswohngebäude errichtet werden.

Nunmehr möchte sich eine Kfz-Werkstatt mit Reifendienst hier ebenfalls etablieren.

Ein seit Jahren ansässiges Autohaus an der Bürgerstraße in Mesum möchte nunmehr seinen Betrieb südlich der Dechant-Römer-Straße und westlich der Straße Schulten Sundern realisieren.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295, Kennwort: „Wohnpark Mesum“, wird erforderlich, da Kfz-Werkstätten in einem Mischgebiet generell unzulässig sind. Insofern soll in diesem Teilbereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um so die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung der Umsiedlung eines Autohauses zu schaffen.

Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Dechant-Römer-Straße/Schulten Sundern“, durchgeführt mit dem Inhalt der Umwandlung einer gemischten in eine gewerbliche Baufläche.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 221 und 317, Flur 10, Gemarkung Rheine Mesum, und befindet sich südlich der Dechant-Römer-Straße und westlich der Straße Schulten Sundern im Stadtteil Mesum.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplanänderungsentwurf eindeutig dargestellt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Ausweisung entspricht nicht der angestrebten Etablierung eines Autohauses.

Insofern wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Inhalt der Umwandlung von einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt.

4. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 221 und 317 und umfasst eine Fläche von 2.801 m² und liegt im Süden des Stadtteiles Mesum.

Östlich und südöstlich an diesen Änderungsbereich grenzt das Gewerbe-/Sondergebiet „Mesum-Süd“ an; südlich und südwestlich befindet sich das Wohngebiet „Wohnpark Mesum“ und direkt westlich grenzt ein Mischgebiet (Standort einer Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsbaufirma mit möglichem künftigen Betriebswohnhaus) an.

5. Inhalt der Planänderung

Gegenwärtig ist der Änderungsbereich als Mischgebiet festgesetzt; geändert wird lediglich die Gebietskategorie sowie damit einhergehend die Erhöhung der GRZ.

Die bauliche Ausnutzung wie Geschossigkeit, überbaubare Fläche sowie die Bauweise bleiben wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erhalten. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorgaben der BauNVO von 0,6 auf 0,8 GRZ erhöht.

Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten sind Betriebe, die lt. Abstandserlass NRW zur nächstgelegenen Wohnbebauung einen Schutzabstand von 100 m bedürfen. Dieser Abstand wird in diesem Falle nicht eingehalten; das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich unmittelbar südlich und lediglich durch einen Fuß- und Radweg vom künftigen Standort des Betriebes getrennt.

6. Umweltbericht

Bei der Bebauungsplanaufstellung wurde ein umfangreicher Umweltbericht erstellt.

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Gebietskategorie und damit einhergehend die GRZ erhöht, bedarf es der Neubewertung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Diese wird bis zur Offenlage der Bebauungsplanänderung vorgelegt. Es ist beabsichtigt, den durch die Mehrversiegelung ausgelösten und zu ermittelnden Ausgleich bzw. Kompensationsbedarf extern zu schaffen.

Rheine, 30. August 2007

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

Michaela Gellenbeck
Städt. Baurätin z. A.