

# BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 275  
6. Änderung

Kennwort:  
" Sportgelände Hammersen "

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung  
Stand: Juni 2008

## 1. ANLASS DER PLANUNG

Bisher ist für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachmarkt für Zweiräder und Zweiradzubehör (Groß- und Einzelhandel)" lediglich eine Verkaufsfläche von max. 2100 qm zulässig.

Von Seiten des Eigentümers wird eine Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche um 700 qm auf insgesamt 2800 qm beantragt.

Die bereits vorhandene Umnutzung von Lagerfläche in Verkaufsfläche auf dem Firmengelände soll über die Erhöhung der Verkaufsfläche über textliche Festsetzungen geregelt werden.

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich betrifft das Flurstück 445, Flur 109, Gemarkung Rheine Stadt und ist im Entwurf der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgelegt.

## 3. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist das Grundstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mitnahmемöbelmarkt“ bzw. „Fachmarkt für Zweiräder und Zweiradzubehör“ dargestellt.

## 4. BESTANDSSITUATION

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bereits bestehende Lagerfläche/Halle.

### 4.1 LAGE IM STADTGEBIET

Der Planbereich befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Rheine, ca. 1 km entfernt von der Innenstadt.

#### 4.2 ERSCHLIEßUNG

Durch die Lage an der B 481 ist das Grundstück gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden; die B 481 ist die Hauptzufahrt zur Stadt Rheine für die südlichen Stadtteile und alle südlich gelegenen Städte und Gemeinden aus dem Umland. Die Fläche ist über den Knotenpunkt B 481/Staelskottenweg hervorragend angebunden. Die interne Erschließung erfolgt jeweils über eine Zufahrt für alle Kunden der Sondergebiete. Für den Zweiradfachmarkt ist darüber eine 2. Zufahrt eingerichtet, über die die Anlieferung, die Reparaturannahme und die Selbstabholung abgewickelt werden. Durch die Lage der Hauptzufahrt und der im nördlichen Grundstücksbereich geplanten Wendemöglichkeit, des Bereichs für Selbstabholer und der Anlieferung des Mitnahmemöbelmarktes wird die östlich gelegene Wohnbebauung vor Verkehrsimmissionen von der Sondergebietsfläche geschützt.

#### 4.3 VER- UND ENTSORGUNG

Die Entwässerung der Fläche erfolgt über das innerstädtische Entwässerungssystem; die Abfallbeseitigung über das örtliche Entsorgungssystem.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Rheine GmbH sichergestellt.

Die Stadtwerke Rheine halten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versorgung mit 1.600 l Löschwasser/Minute über 2 Stunden vor, sodass der Grundfeuerschutz gesichert ist.

#### 4.4 IMMISSIONEN, EMISSIONEN

Das Gelände steht im Einwirkungsbereich des Schienenverkehrslärm (Bahnlinie Rheine – Osnabrück) sowie des Straßenverkehrslärms der B 481. Diese Immissionen stehen der vorgesehenen Nutzung nicht entgegen.

Vom Betrieb ausgehende erhebliche zusätzliche Verkehrsemissionen sind aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung nicht zu erwarten.

#### 5. INHALTE DER PLANÄNDERUNG/MAß DER NUTZUNG

Durch Änderung der textlichen Festsetzung soll die Verkaufsflächenzahl für den Fachmarkt für Zweiräder und Zweiradzubehör von 2.100 qm auf 2.800 qm erhöht werden. Gestützt wird die beabsichtigte Erweiterung um 700 qm durch die bereits im Februar 2002 im Rahmen der damaligen Neubauabsichten südlich des Staelskottenweges erhobenen gutachterlichen Ergebnisse (Dr. Danneberg GmbH, Düsseldorf). Danach wird für den Gesamtbetrieb eine Obergrenze der Verkaufs-/Geschäftsfläche von 6.000 qm angegeben. Die diesbezüglich gestellte landesplanerische Anfrage (Zielanpassung gemäß LPIG) im April 2002 an die Bezirksregierung Münster wurde grundsätzlich positiv beschieden.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsflächenobergrenze auf 2 800 qm werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen. Auf der Grundlage des Gutachtens ist die Planänderung zentrenverträglich und städtebaulich vertretbar.

Rheine, 5. Juni 2008

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Michaela Gellenbeck  
Städt. Baurätin z.A.