

# **B e g r ü n d u n g**

**zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294,  
Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd“,  
der Stadt Rheine**

## **1. Allgemeines**

Der seit 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 294 beinhaltet Gewerbe- sowie Sondergebietsflächen im Bereich südlich der Dechant-Römer-Straße (L 578) und westlich des Emsdettener Dammes (B 481) im südöstlichen Teil des Stadtteiles Mesum.

Zwischenzeitlich sind hier mit Ausnahme einer privaten Fläche entlang der Straße „Schulten Sundern“ gewerbliche Betriebe sowie ein Bauzentrum realisiert worden.

Nach Durchführung dieses Bebauungsplanes soll nunmehr das Gewerbegebiet im südlichen Bereich ergänzt werden. Es ist beabsichtigt, am Ende des Wendehammers Schulten Sundern ein Autohaus bestehend aus einer Pkw-Ausstellungshalle, Servicebetrieb und entsprechenden Freiflächen zur Fahrzeugpräsentation zu etablieren.

Das vorhandene und überwiegend realisierte Gewerbe-/Sondergebiet in der Größe von ca. 5 ha soll um ca. 1 ha erweitert werden, so wie es der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine vorsieht.

## **2. Anlass der Planung**

Anlass für die Ergänzung des Bebauungsplanes sind die Expansionsabsichten des Autohändlers Holländer und somit das Ziel der Stadt Rheine, mittelständische Unternehmen in ihrem Bestand bzw. in ihrer Weiterentwicklung zu unterstützen.

Die Autofirma Holländer betreibt seit 25 Jahren einen Kfz-Betrieb und ein Ausstellungsgelände im Ortsteil Hauenhorst. Die Firma hat sich in den letzten Jahrzehnten mit der Vermarktung der Automarken Mitsubishi, Daimler-Chrysler und Jeep stetig weiterentwickelt.

Die Firma will ihr Angebot mit den verschiedenen Automarken zukünftig splitten; einige Marken werden am Standort Hauenhorst und andere am neuen Domizil in Mesum vertrieben.

Insofern möchte die Firma Auto Holländer ein Autohaus südlich des bereits vorhandenen Gewerbe- /Sondergebietes „Mesum-Süd“ realisieren.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird hierfür die Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd“, erforderlich.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd“, bezieht sich auf eine ca. 10.000 m<sup>2</sup> große Fläche aus dem Flurstück 274, Flur 10, Gemarkung Mesum, und befindet sich südlich des vorhandenen Gewerbe-/Sondergebietes beidseitig der Straße Schulten Sundern und westlich des Emsdettener Dammes/B 481.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. im Bebauungsplanentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.

### **4. Übergeordnete Vorgaben**

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

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt somit gewahrt.

### **5. Bestandsaufnahme**

Der Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 befindet sich südlich des vorhandenen Gewerbe-/Sondergebietes beidseitig der Straße Schulten Sundern und westlich des Emsdettener Dammes/B 481 und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche (überwiegend Maisacker) genutzt.

Aufgrund der Bundesstraße 481 sowie aus verkehrsbedingten Gründen ist die Erschließung nicht von der B 481 aus vorzusehen, ebenso sind Abstände zur Bundesstraße hin einzuhalten.

Die Topografie des Plangebietes ist relativ eben; ein leichtes Gefälle in östlicher Richtung ist zu verzeichnen.

Das Bodengutachten weist aus, dass die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, wobei die Grundwasserflurabstände nach Osten hin leicht zunehmen.

Altlasten sowie denkmalpflegerische/bodendenkmalpflegerische Belange sind in diesem Bereich nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

## **6. Planung**

Wie bereits zuvor geschildert, wird der Bebauungsplan Nr. 294 ergänzt; um hier ein Autohaus zu etablieren.

Die Erschließung ist über die Straße Schulten Sundern gewährleistet.

Hinsichtlich der Nutzung wird das Ergänzungsgebiet als GE (Gewerbegebiet) ausgewiesen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung bedarf es der Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO mit der Spezifizierung durch die Festsetzungen Nrn. 1 und 2. Demnach sind nur Betriebe zulässig, deren Anlagen keine umweltrelevanten Emissionen verursachen; Wohnungen sowie Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Im Gewerbegebiet sind somit nur Betriebe zulässig, deren Anlagen sich weder in Bezug auf Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen auf die westlich angrenzenden WA-Bereiche auswirken können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die GRZ (Grundflächenzahl) festgesetzt. Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen werden unterschritten, da aufgrund der Ortsrandlage, der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie der anvisierten Nutzungsart eine derartige Verdichtung städtebaulich nicht vertretbar ist.

Es werden daher im GE-Gebiet die Zweigeschossigkeit, GRZ von 0,6 sowie die geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

Für das Plangebiet liegt ein Versickerungsgutachten vor. Das Gutachten weist aus, dass die Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, wobei die Grundwasserflurabstände nach Osten zunehmen.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern.

Das anfallende Schmutzwasser soll dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Dechant-Römer-Straße zugeleitet werden.

In der nachfolgenden Skizze ist in der isometrischen Darstellung das zukünftig städtebaulich markante Autohaus im östlichen Ortseingangsbereich von Mesum dargestellt.



## **7. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird zur Offenlage des Bebauungsplanes vorgelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten; diese werden extern kompensiert werden.

## **8. Sonstige Planung/entscheidungsrelevante Aspekte**

Die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 294, Kennwort: „Gewerbegebiet Mesum-Süd“, der Stadt Rheine umfasst eine Fläche von 10.052 m<sup>2</sup>. In einem städtebaulichen Vertrag wurden die Modalitäten zum Erwerb der Grundstücksfläche sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu dieser Ergänzung des Bebauungsplanes festgelegt.

Rheine, 31. Oktober 2006

Stadt Rheine  
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch  
Erster Beigeordneter