

B e g r ü n d u n g

**zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172,
Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine**

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine erlangte 1984 Rechtskraft.

Damaliger Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Verlagerung einer Textilfabrik und somit die Überplanung dieses Bereiches mit einer Folgenutzung.

Mit einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, im Jahre 1998 wurde im Eckbereich Frankenburgstraße/Sprickmannstraße ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, um hier in direkter Nachbarschaft zum Mathias-Spital ein Ärztehaus errichten zu können.

Nunmehr liegt eine konkretisierte Planung des Ärztehauses vor und soll realisiert werden; es bedarf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, um eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche zur Sprickmannstraße hin festzusetzen sowie die geringfügige Erhöhung der GRZ im Bereich des hier festgesetztem Sondergebietes (SO).

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser 5. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Flurstücke 654, 109 und 110 (tlw.), Flur 120, Gemarkung Rheine Stadt, und befindet sich im Eckbereich Sprickmannstraße/Frankenburgstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Inhalt der Änderung

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, ist die geringfügige Erweiterung von überbaubarer Fläche auf den Flurstücken 109 und 110, Flur 120, Gemarkung Rheine Stadt sowie der geringfügigen Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 im Bereich des festgesetztem Sondergebietes (SO) unter Beibehaltung der Geschossigkeit und der Gebietsausweisung.

Das neue Ärztehaus im Eckbereich Frankenburgstraße/Sprickmannstraße soll in einer Flucht mit den Berufsbildenden Schulen zur Sprickmannstraße hin errichtet werden und fügt sich somit in die Umgebungsbebauung ein.

Ebenfalls ist aus verkehrlicher Sicht diese Änderung des Bebauungsplanes möglich, da ein freizuhaltendes Sichtdreieck aufgrund der Ausbaues der Frankenburgstraße nicht mehr erforderlich ist.

Die geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 wird erforderlich aufgrund des erhöhten Bedarfs an nachzuweisenden Stellplätze für das Ärztehaus.

Die bisher festgelegte GFZ kann entfallen.

4. Ergänzende Feststellungen

Mit der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche auf den Flurstücken 654, 109 und 110 (tlw.), Flur 120, Gemarkung Rheine Stadt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ebenso werden die Interessen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht tangiert.

Insofern wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt, da von dieser Planänderung insgesamt keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ausgehen.

Durch die 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 172, Kennwort: „Lindenstraße-West“, der Stadt Rheine wird lediglich die Nutzung bestehender Baurechte geringfügig verändert bzw. erweitert.

Der Stadt Rheine entstehen durch die Planänderung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

Rheine, 23. Oktober 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter