

B e g r ü n d u n g

**zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298,
Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil A“,
der Stadt Rheine**

1. Anlass der Planung

Der seit August 2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“, stellt die wichtigste Wohnbaulandreserve im westlichen Stadtgebiet von Rheine dar.

In den Teilen A, B, C und D des Bebauungsplanes wurden die erforderlichen Kanalbauarbeiten durchgeführt; ebenfalls sollen noch in diesem Jahr die öffentlichen Verkehrsflächen teilweise ausgebaut werden.

Zwischenzeitlich ist mehr als die Hälfte der Wohnbebauung sowie das Geschäftszentrum an der Neuenkirchener Straße / Felsenstraße realisiert.

Zwischen dem Geschäftszentrum und der Wesselstraße ist beabsichtigt, ein Wohn- und Geschäftshaus (Haarstudio) zu errichten.

Fußläufig soll dieses Haarstudio über den Gemeinschafts - Parkplatz (Aldi-/ Neukauf – Markt) als auch von der Wesselstraße aus erreichbar sein. Insofern handelt es sich bei der 13. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil A“, lediglich um die Verschiebung von überbaubaren Flächen; die städtebaulichen Kennziffern bleiben und werden eingehalten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden die überbaubaren Flächen auch im Bereich der angrenzenden Flurstücke entsprechend dieser Änderung angepasst.

2. Geltungsbereich

Die 13. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum – Teil A“, der Stadt Rheine bezieht sich auf Flächen westlich der Wesselstraße und betrifft die Flurstücke 660, 661 tlw. und 927 tlw., Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems.

Der Änderungsbereich ist im beigegeführten Änderungsplan sowie in einem Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Inhalt der Änderung

Inhalt der Änderung ist lediglich die Verschiebung von überbaubaren Flächen im Bereich der Flurstücke 660, 661 tlw. und 927 tlw. , sodass für das Haarstudio sowohl die fußläufige Anbindung an die Aldi-Stellplatzanlage wie auch an die Wesselstraße möglich wird.

Die städtebaulichen Kennziffern sowie die getroffenen textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben beibehalten.

Die Verschiebung der überbaubaren Flächen sind im Änderungsplan durch Gegenüberstellung alt/neu dargestellt.

4. Ergänzende Feststellungen

Mit Verschiebung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 660, 661 tlw. und 927 tlw., Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ebenso werden die Interessen der 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 keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ausgehen. Durch diese 13. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Nutzung bestehender Baurechte geringfügig verändert.

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

Die fußläufige Verbindung zum Aldi-Parkplatz wird privatrechtlich geregelt werden.

Die 13. Änderung basiert auf Wunsch der künftigen Grundstückseigentümerin. Damit ist – nach Abschluss des Änderungsverfahrens – eine zügige Umsetzung der projektierten Änderung wahrscheinlich.

Rheine, 14. November 2006

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

in Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter