

Stadt Rhede

5. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BN 1“ - Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Bereich der Grundstücke in Rhede,
Gemarkung Rhede, Flur 9, Flurstücke 463 und 510

Begründung

Anlass, Ziel und Gegenstand der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Rhede ändert den Bebauungsplan „Rhede BN 1“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für die oben genannten Grundstücke. Der Änderungsbereich umfasst zwei zusammenhängende Flurstücke im Bereich zwischen Burloer Straße, Borger Stiege und Gartenstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 1.313 m². Die Fläche liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, welche seit dem 10.07.1996 rechtskräftig ist.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch eines Eigentümers, auf seinem Grundstück ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer Traufhöhe von 7 m zu errichten, das nach den aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen nicht realisiert werden kann. Gemäß Entwurfsplan ist für das Vorhaben eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 erforderlich. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rhede BN 1, 2. Änderung“ sind jedoch eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Darüber hinaus ist gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich der beiden Flurstücke ein zweites Vollgeschoss lediglich im Dachraum zulässig und auch die festgesetzte Dachneigung (48°) steht dem Vorhaben entgegen.

In den unmittelbar westlich und südlich an die Flurstücke 463 und 510 angrenzenden Flächen zwischen Burloer Straße und Gartenstraße setzt der Bebauungsplan „Rhede BN 1, 2. Änderung“ jedoch eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit einem Satteldach (Dachneigung 35°), einer Traufhöhe bis 7,0 m, einer GRZ bis 0,4 und einer GFZ bis 0,8 fest. Ziel der Änderung ist es daher, für den Bereich der Flurstücke 463 und 510 die Bebauungsplanfestsetzungen an die nähere Umgebung anzugleichen und so im Sinne der Innenentwicklung weitere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Änderungen betreffen ausschließlich zeichnerische und keine textlichen Festsetzungen. Um eine Realisierung des Bauvorhabens zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan für den Bereich der Flurstücke 463 und 510 in folgenden Punkten geändert werden:

- Änderung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von „2. Vollgeschoß zulässig im Dachraum (...)“ in „höchstens 2“ (II)
- Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 4,3 auf 7,0 m
- Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe von 10,0 m
- Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,35 auf 0,4
- Erhöhung der zulässigen GFZ von 0,6 auf 0,8
- Veränderung der zulässigen Dachneigung von „SD 48°“ in „Satteldach 35° - 48°“
- geringfügige Anpassung der Baugrenze (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Gartenstraße)

Städtebauliche Belange

Durch die Bebauungsplanänderung werden bauliche Erweiterungen auf den Grundstücken im Geltungsbereich ermöglicht. Durch die Erweiterungen kann es zu einer Veränderung des Straßenbildes an der Borger Stiege und der Gartenstraße kommen, da die Gebäude künftig zweigeschossig, mit einer geänderten Trauffhöhe und mit einer anderen Dachneigung errichtet oder entsprechend umgebaut werden können. Der Charakter des Gebietes wird jedoch weitgehend erhalten bleiben bzw. sich an die umliegende Wohnbebauung entlang der Borger Stiege und der Gartenstraße anpassen, wo bereits heute schon zweigeschossige Gebäude vorhanden sind.

Da neben dem Grundstück, auf dem das zweigeschossige Mehrfamilienhaus errichtet werden soll, auch ein weiteres bereits bebautes Grundstück in den Änderungsbereich mit aufgenommen wird, wird die Festsetzung zur Dachneigung nicht identisch von den angrenzenden Bereichen übernommen (35°), sondern unter Berücksichtigung der derzeit im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 48° in 35 - 48° geändert. Da aber durch eine Dachneigung von 48° in Verbindung mit zwei zulässigen Vollgeschossen eine höhere Bebauung möglich ist als mit 35°, wird ergänzend für den Änderungsbereich eine zulässige Firsthöhe von 10,0 m mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 wird die Versiegelung der Grundstücksflächen in einem höheren Maß als bisher ermöglicht. Die vorgesehene Grundflächenzahl 0,4 geht nicht über die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO) hinaus. Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,4 erhöht sich gleichzeitig auch die unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf 0,6.

Die Bebauungsplanänderung trägt durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bestehenden Quartiers zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und entspricht somit den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Bauordnungsrechtliche notwendige Stellplätze für zusätzlich entstehende Wohneinheiten sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen.

Umweltbelange, Arten- und Klimaschutz

Durch die Bebauungsplanänderung wird mit Anhebung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,4 (bzw. unter Berücksichtigung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf 0,6 der zulässige Versiegelungsgrad geändert. Diese Erhöhung des Versiegelungsgrades stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gem. § 15 BNatSchG zu kompensieren ist. Das Biotopwertdefizit in Höhe von 197 Biotopwertpunkten (Eingriffsbilanzierung s. Anhang) wird dem bestehenden Ökopool der Stadt Rhede, Kompensationsfläche 19 (Gemarkung Krommert, Flur 108, Flurstücke 46, 50, 51) zugeordnet und somit ausgeglichen.

Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb der Siedlung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Sofern zur Realisierung weiterer Baumaßnahmen auf den privaten Wohngrundstücken Grünsubstanzen der heutigen Vorgarten- und Gartenzonen beseitigt werden müssen, sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern / Bauherren die Belange des Artenschutzes gem. Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. **Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) sollten Gehölz-**

rodungen und -fällungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten zwischen Anfang März und Ende September erfolgen. Zudem ist bei Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Rodung großkroniger Gehölze sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden (§ 44 BNatSchG).

Verfahrenshinweis

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BN 1“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgenommen, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die übrigen Kriterien für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens erfüllt werden. Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung abgesehen. Der Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Verfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Weitere planungsrelevante Belange sind von den Änderungspunkten nicht betroffen.

Rhede, Januar 2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Paaßen

Anhang

Eingriffsbilanzierung

zum Vorhaben Bebauungsplan Rhede BN 1, 5. Änderung

Ausgangszustand gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rhede BN 1, 2. Änderung“

Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertzahl	Gesamtwert
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35				
1.1	Versiegelte Fläche	689	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	624	2	1.247
Summe		1.313		1.247

Planzustand gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rhede BN 1, 5. Änderung“

Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertzahl	Gesamtwert
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4				
1.1	Versiegelte Fläche	788	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	525	2	1.050
Summe		1.313		1.050

Eingriffsbilanzierung

Bestandssituation:	1.247	ökologische Werteinheiten
Planungssituation:	1.050	ökologische Werteinheiten
Kompensationsdefizit	-197	ökologische Werteinheiten