

Bebauungsplan „Krechting B 11, 2. Änderung“ der Stadt Rhede

- Begründung -



Stand: August 2023
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
§ 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvorgaben.....	1
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	1
1.3	Derzeitige Situation.....	1
1.4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
1.5	Verfahren und Umweltbericht	2
2	Festsetzungen.....	2
3	Erschließung.....	2
4	Grün- und Freiflächen, Gewässer.....	3
5	Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung	3
5.1	Ver- und Entsorgung	3
5.2	Starkregen und Hochwasser.....	3
5.3	Immissionsschutz.....	4
5.4	Altlasten.....	4
5.5	Denkmalschutz.....	4
6	Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	4
6.1	Bodenschutz	4
6.2	Artenschutz	5
6.3	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	5

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Rhede hat in seiner Sitzung am 30.08.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Krechting B 11, 2. Änderung“ gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen. Ziel der Änderung ist es, für den Bereich eines Grundstückes die Festsetzung *Mischgebiet* in ein *Allgemeines Wohngebiet* zu ändern, um im derzeit leer stehenden Erdgeschoss eine Wohnnutzung realisieren zu können.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 1.000 m² große Fläche und wird begrenzt durch

- die Krommerter Straße im Norden,
- die Rheder Straße im Westen
- und durch Wohnbebauung im Osten und Süden.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 1009 und 1696 der Flur 2, Gemarkung Krechting.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Krechting B 11“ ist seit dem 19.11.1990 rechtskräftig und wurde bislang einmal im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für einen Teilbereich geändert. Ziel der Bebauungsplanänderung war die Neugestaltung und -bebauung eines Grundstückes im Kreuzungsbereich Rheder Straße / Krommerter Straße. Für die Bebauung entlang der Rheder Straße wurde im Zuge des Änderungsverfahrens ein *Mischgebiet* festgesetzt mit dem Ziel einer ausgewogenen Mischung von mischgebietstypischen kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Kleingewerbe-, Büro- und Praxennutzungen für die wohnungsnahе Versorgung.

In den vergangenen Jahren war es jedoch nicht möglich, eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschossbereich anzusiedeln und die angedachte Nahversorgung an dieser Stelle umzusetzen. Auch ist nicht zu erwarten, dass sich diese Situation kurz- bis mittelfristig ändern wird, insbesondere vor dem Hintergrund der Einzelhandelsentwicklung im Bereich Krechtinger Straße / Altrheder Kamp. Der Bebauungsplan setzt allerdings ein *Mischgebiet* fest, also „ein durch Wohnen und Gewerbe `gemischtes´ Baugebiet, das gleichermaßen Baugebiet und Standort für die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe ist“ (vgl. EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauNVO § 6 Rn. 10-10b). Der Eigentümer strebt nun an, die leer stehenden Flächen für Wohnzwecke umzubauen. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes, dem eine Nutzung ausschließlich für Wohnen widersprechen würde, ist dies jedoch nicht möglich. Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist daher, im Sinne der Innenentwicklung und vor dem Hintergrund eines Bedarfes nach Wohnraum in Rhede, die seit Jahren leer stehenden Flächen im Erdgeschoss einer Wohnnutzung zuführen zu können. Einziger Änderungspunkt ist die Änderung der Festsetzung *Mischgebiet* in ein *Allgemeines Wohngebiet*.

1.3 Derzeitige Situation

Im Änderungsbereich befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus, welches 2020 nach Abriss der vorhandenen Bebauung errichtet wurde. Im Erdgeschossbereich an der Rheder Straße sind Ladenlokale vorhanden, die für eine Nahversorgung vorgesehen waren. Seit Fertigstellung des Objektes stehen diese jedoch leer. Das Obergeschoss und der rückwärtige, zur Krommerter Straße hin orientierte, Gebäudeteil werden bereits zu Wohnzwecken genutzt.

1.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Regionalplan Münsterland (Stand: 26.06.2014) weist das Plangebiet als *Allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB) aus. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rhede stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krechting B 11, 2. Änderung“ entsprechend des Regionalplanes als *Wohnbaufläche* dar. Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist vorgesehen, das festgesetzte *Mischgebiet* in ein *Allgemeines Wohngebiet* zu ändern. Der Bebauungsplan lässt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Vor der 2009 erfolgten Bebauungsplanänderung war für den jetzigen Änderungsbereich im Bebauungsplan „Krechting B 11“ bereits ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt.

1.5 Verfahren und Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

2 Festsetzungen

Für den zur Rheder Straße hin orientierten Teil des Änderungsbereiches ist ein *Mischgebiet* mit maximal 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung zwischen 35° und 45° auszuführen. Für den rückwärtigen Bereich Richtung Krommerter Straße ist ein *Allgemeines Wohngebiet* mit maximal 2 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Das Dach ist als Flachdach auszuführen. Eine Neubebauung des Grundstückes gemäß dieser Festsetzungen ist erst vor wenigen Jahren erfolgt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Krechting B 11“ sieht lediglich eine Änderung des im Bereich der Rheder Straße festgesetzten *Mischgebietes* in ein *Allgemeines Wohngebiet* vor. Alle übrigen oben aufgeführten Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Mit der Bebauungsplanänderung wird daher der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die GRZ von 0,4 für *Allgemeine Wohngebiete* überschritten. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung wird die bisherige GRZ in Höhe von 0,6 jedoch beibehalten. Weiterhin erfolgt auch keine Veränderung der Baugrenzen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

3 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Krechting und ist an das Straßennetz der Stadt Rhede angebunden. Über die Kreisstraße K 60 (Krommerter Straße) besteht über die Landesstraße L 581 (Brünener Straße) eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Das Plangebiet ist auch an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden, in unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen der Bürgerbuslinie und der Linie 752.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine innere Erschließung nicht erforderlich.

4 Grün- und Freiflächen, Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krechting B 11, 2. Änderung“ befinden sich weder Waldflächen, noch öffentlichen Grün- oder Freiflächen. Auch sind im Änderungsbereich keine Gewässer vorhanden. In unmittelbarer Nähe fließt die Bocholter Aa, die von der Planung jedoch nicht tangiert wird.

Die Entnahme von Grundwasser zur Errichtung einer Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung für den menschlichen Gebrauch ist dem Kreis Borken, Fachbereich Gesundheit spätestens vier Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 13 Absatz 1 Satz 1 Trinkwasserverordnung).

5 Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Netze bzw. deren Ausbau sichergestellt. Das Plangebiet ist über die bestehenden Kanalisationsanlagen im Trennsystem entwässerungstechnisch leistungsfähig erschlossen. Die Schmutzabwässer sind an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingebunden.

5.2 Starkregen und Hochwasser

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten. Er hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Von besonderer Bedeutung sind die Sicherung und Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsflächen, die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen (z.B. hinter Deichen) und der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebietes. Die Ziele sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

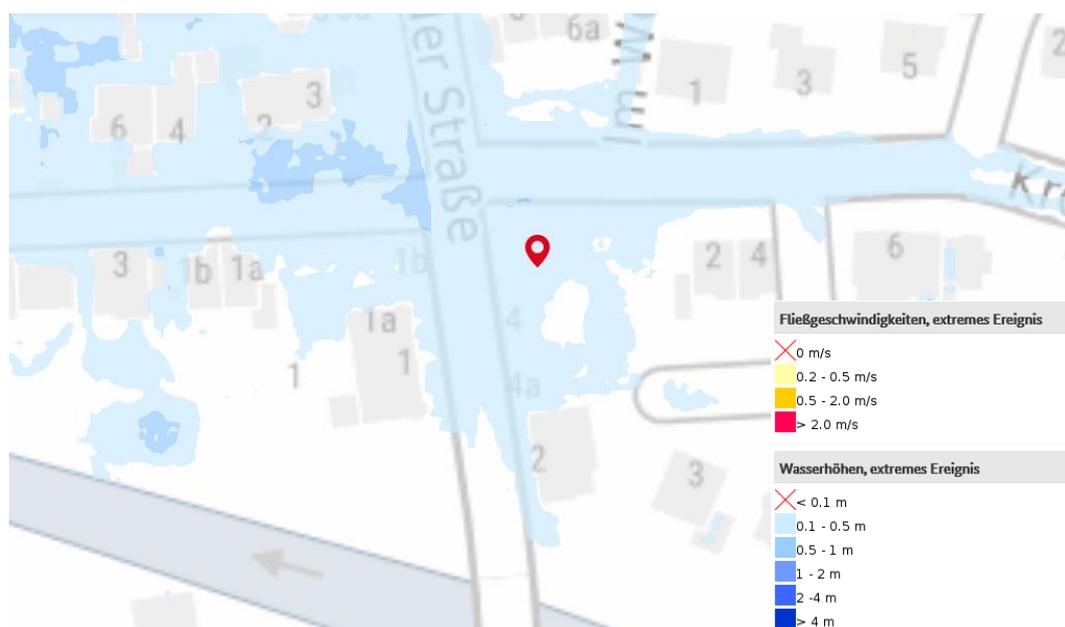


Abbildung 1: Extremes Starkregenereignis (Kartendarstellung © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022 und Geobasisdaten © GeoBasis-DE / BKG 2022)

Im Oktober 2021 hat das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) eine interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht (Starkregengefahrenhinweiskarte NRW). Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$). Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarten NRW können bei extremen Ereignissen (s. Abbildung 1) Teilbereiche innerhalb des Plangebietes geringfügig bis 0,5 m Wasserhöhe überflutet werden.

5.3 Immissionsschutz

In dem Neubau an der Rheder Straße wäre auch zum jetzigen Zeitpunkt bereits eine Nutzung des Erdgeschosses zu Wohnzwecken möglich, wenn sich stattdessen eine gewerbliche Nutzung im oberen Geschoss angesiedelt hätte. Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich eine vollständige Nutzung zu Wohnzwecken ermöglicht. Mögliche Maßnahmen des Immissionsschutzes wären erst bei einer Neubebauung auf dem Grundstück realisierbar, welche aufgrund des Alters der vorhandenen Bebauung auch mittelfristig nicht zu erwarten ist. Das Gebäude wurde erst 2020 unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse errichtet.

5.4 Altlasten

Im Kataster der Altlastenverdachtsflächen sind keine Informationen über Bodenveränderungen im Bereich des Plangebietes erfasst

5.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind bislang keine für den Denkmalschutz bedeutsamen Funde bekannt. Der Bebauungsplan enthält in den Hinweisen Aussagen zum Umgang mit eventuellen Bodenfunden, die bei späteren Bodeneingriffen noch entdeckt werden könnten. In der näheren Umgebung außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung befindet sich das *Haus Ketteler* an der Rheder Str. 1. Ebenfalls in der näheren Umgebung steht der Bildstock St. Nepomuk. Belange des Denkmalschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht betroffen.

6 Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild

6.1 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit dem Bebauungsplan „Krechting B 11, 2. Änderung“ werden keine neuen Flächen versiegelt. Das Gebiet ist vollständig bebaut, die Bebauungsplanänderung hat lediglich Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen.

6.2 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen Artenschutzbelange in der Bauleitplanung beachtet werden. Da im Zuge des Änderungsverfahrens lediglich die zulässige Nutzung geändert und weiter eingeschränkt wird (Änderung von *Mischgebiet* in *Allgemeines Wohngebiet*), stehen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unberührt. Bautätigkeiten sind nicht zu erwarten, da der Neubau erst wenige Jahre alt ist.

6.3 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Rhede und ist vollständig erschlossen und bebaut. Die Bebauungsplanänderung betrifft lediglich die Änderung der zulässigen Nutzungen. Im Sinne der Innenentwicklung werden so leer stehende Flächen im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt. Da es sich lediglich um eine Änderung der zulässigen Nutzungen handelt, werden mit der Planung weder die Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Rhede, August 2023

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Paaßen