

12. Änderung **Begründung**
Bebauungsplan „Rhede B 1“ **– Entwurf –**

Stadt Rhede

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Änderungspunkte	5	
3.1	Änderungspunkt 1 – Maß der baulichen Nutzung	5	
3.2	Änderungspunkt 2 – Bauweise - Überbaubare Flächen	6	
3.3	Änderungspunkt 3 – Abgrenzung Tiefgarage	6	
3.4	Änderungspunkt 4 – Geh- Fahrrecht	6	
3.5	Änderungspunkt 5 – Festsetzung Fläche für Stellplätze	7	
3.6	Baugestalterische Festsetzungen	7	
4	Erschließung	7	
4.1	Fuß- und Radverkehr	7	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	7	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	7	
5.1	Eingriffsregelung	7	
5.2	Biotop- und Artenschutz	8	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	8	
6	Ver- und Entsorgung	9	
7	Altlasten	9	
8	Immissionsschutz	9	
9	Denkmalschutz	9	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	9	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Rhede hat am 11.07.2018 den Beschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede B 1“ gefasst.

Das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede B 1“ befindet sich im Stadtkern von Rhede zwischen Hohe Straße und Rheder Bach.

Es umfasst das im südwestlichen Teil der 11. Änderung angrenzend an die Hohe Straße festgesetzte Kerngebiet sowie einen bisher als „Verkehrsfläche“ festgesetzten Bereich angrenzend an den Rheder Bach und die bestehende Trafoanlage im Süden des Quartiers.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Siedlungsbereiche im Umfeld der Gudula Kirche entlang des Rheder Bachs bildeten die Keimzelle der Siedlungsentwicklung in Rhede und markieren nach wie vor den Kern der Rheder Innenstadt. Im Jahre 2012 hat die Stadt Rhede mit der Erarbeitung des Masterplans „Rheder Bach“ die planerischen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung formuliert. Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 wurden im Jahre 2017 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Plangebietes geschaffen und mit der Umsetzung der Planung begonnen. Zwischenzeitlich wurde der erste Bauabschnitt fertiggestellt.

Im Zuge der Realisierung der Planung haben sich nunmehr gegenüber dem ursprünglichen Planungskonzept geringfügige Änderungen im Bereich des zweiten und dritten Bauabschnitts ergeben. Dies betrifft in Teilen die festgesetzten zwingenden Traufhöhen, die Bauweise sowie die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze und der Tiefgarage sowie die im westlichen Teil festgesetzten Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte. Die Grundzüge der Planung werden durch diese verschiedenen Punkte nicht berührt. Gleichwohl wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungskonzeptes in seiner nunmehr aktuellen Form zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Wie oben beschrieben wurde im Jahre 2017 mit der Realisierung der Planung begonnen. Mittlerweile ist der 1. Bauabschnitt des Projektes "Stadthöfe am Rheder Bach" abgeschlossen. Hier wurde eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Praxen sowie gewerblichen und gastronomischen Nutzungen realisiert.

Derzeit wird im Bereich des zweiten Bauabschnitts im südwestlichen Teil des Gebietes die Errichtung der geplanten Tiefgarage vorbereitet.

Hohe Straße und Bahnhofstraße sind Teil der Fußgängerzone mit einer kleinteiligen, weitgehend historisch geprägten Bebauungsstruktur. Entsprechend finden sich hier überwiegend gemischt genutzte Gebäude mit Einzelhandel, Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss sowie Wohn- und Büronutzungen im Obergeschoss.

Östlich des Rheder Bachs schließt sich entlang der Deichstraße eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnnutzungen, Gastronomie und Einzelhandel an.

1.4 Planverfahren

Durch die vorgesehene Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Weiterhin wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird daher auf der Grundlage des § 13 BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring).

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet der 12. Änderung insgesamt gemischte Bauflächen dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliche Konzeption

Aufgrund einer veränderten baulichen Zuordnung einzelner Nutzungen innerhalb des Plangebietes haben sich Änderungen an der Gebäudekubatur aufgrund veränderter Geschosshöhen ergeben. Ein ursprünglich als Ärztehaus vorgesehene Gebäude im Änderungsbereich soll nun als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden, da die gewünschte Nutzung durch Arztpraxen bereits in anderen Gebäudeteilen des Quartiers realisiert wurde. Da die Traufhöhen aufgrund der in diesem Bereich städtebaulich gewünschten Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen als „zwingend“ festgesetzt waren, wird eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich.

Im Eckbereich zur Hohe Straße ist nunmehr die Errichtung eines Hotels vorgesehen, welches baulich mit dem südöstlich angrenzenden Gebäude, anders als bisher geplant, nicht mehr verknüpft ist. Die derzeit festgesetzte „geschlossene“ Bauweise ist daher zu ändern. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht für die Anlieger kann entfallen. In diesem Zusammenhang soll auch die Abgrenzung der Tiefgarage im westlichen Teil des Kerngebietes angepasst werden, die künftig nicht mehr unter die Bebauung an der Hohe Straße reicht.

3 Änderungspunkte

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Realisierung des aktuellen Bebauungskonzeptes zu schaffen, werden folgende Änderungen des wirksamen Bebauungsplanes in den im Folgenden genannten Punkten erforderlich:

3.1 Änderungspunkt 1 – Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeiten unverändert. Zulässig ist demnach eine mindestens zwei- und höchstens dreigeschossige Bebauung.

Für die geplante Bebauung an der Hohe Straße werden weiterhin im Hinblick auf eine differenzierte Festlegung der Kubatur der geplanten Baukörper die zulässigen First- und Traufhöhen definiert. Als einheitliche Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird hier die Höhe über NHN (Normalhöhenull) gewählt. Dabei ist als Bezugshöhe von einer Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen von 31,40 m über NHN auszugehen, die entsprechend für den nördlichen Bereich der Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Im Bereich der an der Hohe Straße gelegenen Baukörper erfolgt entsprechend der aktuellen Planung eine Anpassung der festgesetzten Traufhöhe von bisher 40,20 m ü. NHN auf 42,13 m ü. NHN und der Firsthöhe von bisher 43,76 m ü. NHN auf 43,95 m ü. NHN.

Für die entlang des Zugangs zum Blockinnenbereich geplante Bebauung, für die ebenfalls Baulinien festgesetzt sind, wird weiterhin eine zwingende Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen der Bebauung erforderlich, um die Einhaltung der geplanten Bauflucht mit den gewünschten Trauf- und Firsthöhen zu gewährleisten, da die gem. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen im vorliegenden Fall über die Straßenmitte hinausgehen. Auch hier erfolgt eine Anpassung der Traufhöhe von bisher 43,30 m auf nunmehr 42,72 m ü. NHN. Die Firsthöhe wird hier unverändert mit 46,90 m ü. NHN festgesetzt.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen gem. BauO NRW ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um mit der im Innenbereich geplanten Bebauung höhengleich an die Bebauung in der Hohe Straße anknüpfen zu können und eine angemessene Raumkante zum öffentlichen Raum zu schaffen.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch künftig in diesem Bereich nicht zu befürchten.

3.2 Änderungspunkt 2 – Bauweise - Überbaubare Flächen

Das bisher durchgängige Baufenster zwischen der Bebauung an der Hohe Straße und der im Zugang in den Blockinnenbereich gelegenen Bebauung wird nunmehr geteilt, da die verschiedenen Gebäude auch räumlich getrennt werden sollen.

Für den südlichen Teil des dort festgesetzten Kerngebietes wird nunmehr eine „offene Bauweise festgesetzt. Da die bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zwischen dem an der Hohe Straße und dem südlich angrenzend geplanten Gebäude unterschritten werden, wird auch hier eine Baulinie festgesetzt, um damit die gewünschte Gassenbildung planungsrechtlich zu sichern. Dabei kann die Abstandsfläche um 50 % unterschritten werden. Im Rahmen der Fassadengestaltung der einander zugewandten Gebäudeseiten sind die brandschutztechnischen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

3.3 Änderungspunkt 3 – Abgrenzung Tiefgarage

Entsprechend der aktualisierten Planungen wird die Festsetzung der Tiefgarage im rückwärtigen Teil des Änderungsbereichs angepasst.

3.4 Änderungspunkt 4 – Geh- Fahrrecht

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs war bisher entlang der Grenze des Plangebietes ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt, um damit die rückwärtige Erschließung der an der Hohe Straße gelegenen Grundstücke zu sichern.

Dieses ist aufgrund der geänderten Nutzungskonzeption nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben.

3.5 Änderungspunkt 5 – Abgrenzung der Verkehrsfläche/ Festsetzung Fläche für Stellplätze

Im Süden des Plangebietes war angrenzend an die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen und den Rheder Bach bisher eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Hinblick auf den - im geplanten Quartier künftig bestehenden - Stellplatzbedarf wird hier eine ergänzende Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche entfällt. Im Rahmen dieser Änderung wird nördlich davon eine angrenzend an die geplante Bebauung bisher als „Kerngebiet“ festgesetzte Fläche in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Die Erreichbarkeit des Blockinnenbereichs von der Bahnhofstraße ist weiterhin gegeben.

3.6 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen sind von der Änderung nicht betroffen.

4 Erschließung

Die Anbindung des Quartiers für den motorisierten Verkehr erfolgt unverändert für den nordöstlichen Teilbereich und die Tiefgarage über die Brücke an der Deichstraße sowie für die südwestlichen Flächen von der Bahnhofstraße.

Die für die Tiefgarage erforderlichen Flächen sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegen, als „Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen“ festgesetzt und werden im westlichen Teil, wie oben beschrieben, geringfügig angepasst.

4.1 Fuß- und Radverkehr

Fragen der fußläufigen Erschließung des Areals sind durch die 12. Änderung nicht berührt. Wie bisher erfolgt die fußläufige Erschließung von der Hohe Straße als Fortsetzung der Fußgängerzone sowie über die Promenade am Rheder Bach.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die im Bereich der Münster Straße verkehrenden Buslinien gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Durch die Planung wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst, da das zulässige

Maß der baulichen Nutzung durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 nicht erhöht wird.

5.2 Biotop- und Artenschutz

• Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Rhede B 1 kann auf die Ergebnisse der Artenschutzprüfung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2014 zurückgegriffen werden:

Das Plangebiet stellt sich als zentraler in Teilen unbebauter Innenstadtbereich in Rhede dar. Im Südosten verläuft der „Rheder Bach“, der hier als anthropogen überformtes Gewässer durch die Innenstadt geleitet wird. An der Uferpromenade finden sich Baumpflanzungen, ein Spielbereich für Kinder und Sitzbänke.

Für planungsrelevante Arten finden sich aufgrund der zentralen Lage mitten in der Innenstadt, den fehlenden Gehölzstrukturen und der bestehenden Vorbelastungen durch Licht, Lärm und Bewegung keine Strukturen, die als potenzielles Habitat dienen könnten. Gehölzentnahmen oder ein Abriss von Gebäuden sind aufgrund des mittlerweile eingetretenen Baufortschritts für den Bereich der 12. Änderung nicht mehr erforderlich.

Daher werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

• Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4006-301, Burlo-Vardingholter Venn und Entenschlatt) liegt im Nordosten in einer Entfernung von ca. 6,8 km. Aufgrund der Entfernung sind durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf die Schutzgüter des FFH-Gebietes zu erwarten.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Im Zuge der Baumaßnahme sind geeignete bauliche Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf den Gewässerlauf des Rheder Bachs vorzusehen.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

6 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

7 Altlasten

Kenntnisse über Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen im Plangebiet nicht vor. Das Grundstück Hohe Straße 1, das im Altlastenkataster unter dem AZ 665101/12-054 geführt wird, wurde nach Informationen der zuständigen Dienststelle des Kreises Borken saniert.

8 Immissionsschutz

Durch die oben dargestellten Änderungspunkte sind Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kultur-historisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit nahezu vollständig im Besitz eines Eigentümers. Maßnahmen der Bodenordnung sind im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Rhede
Coesfeld, im Januar 2019

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld