

Stadt Rhede

1. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BS 12“ - Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Bereich der Grundstücke in Rhede, Gemarkung Rhede, Flur 20,
Flurstücke 441, 442, 443 und 444

Begründung

Anlass, Ziel und Gegenstand der Bebauungsplanänderung, Verfahrenshinweise

Die Stadt Rhede ändert den Bebauungsplan „Rhede BS 12“ für die oben genannten Grundstücke.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist das Vorhaben einer Wohnungsbaugenossenschaft, ihre insgesamt sechs an der Eichendorffstraße gelegenen Wohngebäude aus den 50er Jahren (insgesamt 60 Wohnungen) abzurechen und durch sechs Neubauten mit insgesamt 54 Wohnungen - davon 30 öffentlich gefördert - zu ersetzen. Zwei dieser sechs Mehrfamilienhäuser befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rhede BS 12“ am östlichen Ende der Eichendorffstraße zwischen Ackerstraße und Büngerner Weg. Die übrigen vier bestehenden und durch Neubauten zu ersetzenden Gebäude liegen davon westlich im unbeplanten Innenbereich.

Die Entwurfsplanungen für alle sechs Neubauten wurden bereits zwischen dem Bauherrn und der Verwaltung sowie dem Kreis Borken als zuständiger Baugenehmigungsbehörde abgestimmt; die vier geplanten Gebäude, die im unbeplanten Innenbereich liegen, fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Sie sind daher gem. § 34 BauGB genehmigungsfähig. Auch gestalterisch werden sich die Neubauten aufgrund der Beibehaltung der bisherigen und im Umfeld vorherrschenden Dachform (Satteldach) und Dachneigung harmonisch in das Straßenbild der Eichendorffstraße einfügen.

Die beiden geplanten Gebäude, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rhede BS 12“ liegen, unterscheiden sich optisch nicht von diesen vier Gebäuden. Doch gelten hier aufgrund des Bestehens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes andere planungsrechtliche Bestimmungen als im westlich angrenzenden unbeplanten Innenbereich: Die Vorhaben weichen in einigen Punkten von den hier geltenden Bebauungsplanfestsetzungen ab. So wird unter anderem die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse („zwingend 2 Vollgeschosse“) nicht eingehalten, denn durch die vorgesehenen Dachausbauten entsteht rechnerisch ein drittes Vollgeschoss.

Des Weiteren wird die auf maximal 7 m festgesetzte Traufhöhe in den Bereichen der Dachaufbauten teils um mehr als 2 m überschritten. Ebenfalls überschritten werden die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ).

Um eine Realisierung der Bauvorhaben zu ermöglichen, muss daher der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert werden:

- Änderung der Zahl der Vollgeschosse von „zwingend 2“ in „mindestens 2 und höchstens 3“ (II-III)
- Aufhebung der Festsetzung der maximalen Traufhöhe „TH max. 7,00 m“

- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe mit „FH max. 12,00 m“
- Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5
- Aufhebung der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) „0,8“
- Festsetzung einer „Fläche für Stellplätze“ / entsprechende Verschiebung der südlichen Baugrenze

Da durch die beschriebenen Änderungspunkte die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung vorgenommen werden.

Der Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Städtebauliche Belange

Bei Realisierung der geplanten Neubauten wird die aktuelle Gesamthöhe der Bestandsgebäude um rund 1 m unterschritten. Optisch bleibt die Wirkung einer zweigeschossigen Gebäudefassade auch bei Zulassung eines 3. Vollgeschosses (welches im ausgebauten Dachgeschoss entstehen soll) grundsätzlich erhalten. Daher ist aus städtebaulicher Sicht eine Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Verzicht auf Festsetzung einer Traufhöhe und der Verzicht auf Festsetzung einer Geschossflächenzahl vertretbar. Durch die zusätzliche Vorgabe einer maximalen Firsthöhe in Kombination mit der auch weiterhin geltenden Dachform und Dachneigung ist auch mit den künftigen Festsetzungen ein gewisser Rahmen für die städtebaulich gewünschte Bauform im Bereich des Änderungsgebietes gegeben.

Durch Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 wird die Versiegelung der Grundstücksflächen in einem höherem Maß als bisher ermöglicht.

Die vorgesehene Grundflächenzahl 0,5 geht damit über die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO) hinaus. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,5 erhöht sich gleichzeitig auch die unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen von bisher 0,6 auf 0,75.

Die Anhebung der Grundflächenzahl ist in erster Linie durch die Verlegung bzw. Neuschaffung von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen begründet. Hierdurch kann eine Verbesserung der Parksituation und des Straßenbildes der Eichendorffstraße erreicht werden, wo bisher ein ungeordnetes Parken am Straßenrand erfolgt. Im Zuge der städtischen Straßenumbaumaßnahme, die voraussichtlich im Jahr 2020 für den gesamten Verlauf der Eichendorffstraße durchgeführt wird (Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Neugestaltung des Straßenquerschnitts, Anlegung von Baumbeeten und Parkbuchten) wird angestrebt, das Straßenbild insgesamt aufzuwerten. Hierfür ist es zweckmäßig, den ruhenden Verkehr der privaten (Wohn-) Nutzungen weitgehend auf den Privatgrundstücken unterzubringen und im öffentlichen Raum nur noch öffentliche (Besucher-) Stellplätze vorzusehen.

Verkehrliche Belange / Ruhender Verkehr

Mit Realisierung des Bauvorhabens, für das mit vorliegender Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des (privaten) ruhenden Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum geleistet: Die privaten Stellplätze werden künftig auf den Wohngrundstücken selbst untergebracht; hierfür wird im südlichen Grundstücksbereich eine „Fläche für Stellplätze“ neu festgesetzt; in diesem Zusammenhang wird die bisherige überbaubare Fläche leicht zurück genommen und so an die neue Stellplatzfläche angepasst.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (z.B. Rasengittersteine) und die Anlegung kleinerer Grünflächen können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Unter diesen Voraussetzungen wird die Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,5 (bzw. unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,75) als städtebaulich verträglich angesehen.

Umweltbelange, Arten- und Klimaschutz

Durch die Bebauungsplanänderung wird mit Anhebung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 (bzw. unter Berücksichtigung der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen von bisher 0,6 auf 0,75) 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 439 Biotopwertpunkten (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung s. Anhang) wird dem bestehenden Ökopol der Stadt Rhede, Kompensationsfläche 26 (Gemarkung Vardingholt, Flur 2, Flurstück 47 – Rodder Stegge / St.-Johannis-Weg, Biotoperweiterung) zugeordnet und somit ausgeglichen.

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

Im Zuge der Vorbereitung der Gebäudeabbrüche wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Blick auf einen möglichen Fledermaus- und Vogelbesatz durchgeführt.

Die Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Maßnahmen wird im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren sichergestellt.

Sofern zur Realisierung der Baumaßnahmen Grünsubstanzen der heutigen Gartenzonen beseitigt werden müssen, sind vom Grundstückseigentümer die Belange des Artenschutzes gem. Bundesnaturschutzgesetz auch hier zu beachten.

Rhede, November 2019

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Lockner

Anhang

Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

Mit der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 und der damit verbundenen möglichen Überschreitung für Nebenanlagen auf bis zu 0,75 wird ein Eingriff vorbereitet.

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen angewandt.

Grundlage für die Bilanzierung ist der rechtskräftige Bebauungsplan. Betrachtet wird die Fläche des Änderungsgebietes mit einer Größe von 1.464 m².

Tabelle 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rhede BS 12“						
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter				
		Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet						
1.1	Versiegelte Fläche	878,4 m ²	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgartenstrukturarm	585,6 m ²	2,00	1,00	2,00	1.171,20
Summe Bestand		1.464 m ²				1.171,20

Tabelle 2: Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BS 12“						
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter				
		Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet						
1.1	Versiegelte Fläche	1.098 m ²	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgartenstrukturarm	366 m ²	2,00	1,00	2,00	732,00
Summe Planung		1.464 m ²				732,00

Tabelle 3: Biotopwertdefizit	
Biotopwertdifferenz = Summe Planung – Summe Bestand	732,00 - 1.171,20 = -439,20
Ausgleichsdefizit	-439,20 Biotopwertpunkte