

Stadt Rhede

1. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BO 11“ - Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Bereich der Grundstücke in Rhede, Gemarkung Rhede, Flur 10,
Flurstücke 921 teilw., 922 und 923

Begründung

Anlass, Ziel und Gegenstand der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Rhede ändert den Bebauungsplan „Rhede BO 11“ im vereinfachten Verfahren für dessen gesamten Geltungsbereich.

Mit dem Bebauungsplan „Rhede BO 11“, der seit dem 02.10.2019 rechtskräftig ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes geschaffen. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie für einige Mehrfamilienhäuser vor. Mit der Erschließung des Neubaugebietes wurde inzwischen begonnen.

Im Zuge der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen wurde festgestellt, dass die künftigen endausgebauten Erschließungsstraßen ein Höhenniveau erreichen werden, dass teilweise deutlich über der im Bebauungsplan festgesetzten unteren Bezugshöhe zur Bemessung der jeweiligen Gebäudehöhen liegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte untere Bezugshöhe von 37,00 m über NHN wurde im Aufstellungsverfahren aufgrund der seinerzeitigen Vorplanung für die Erschließungsanlagen festgelegt.

Aufgrund der Festsetzungen zur Sockelhöhe und zur Traufe (textliche Festsetzungen B 1. und 2.) bzw. zur Höhe der baulichen Anlagen (textliche Festsetzung A 2.1) bezogen auf diese untere Bezugshöhe ist es an einigen Stellen innerhalb des Plangebietes faktisch nicht möglich, ein zweites Vollgeschoss zu realisieren. Damit die städtebauliche Zielsetzung, auch zweigeschossige Wohngebäude errichten zu können, auch tatsächlich umgesetzt werden kann, müssen die textlichen Festsetzungen B 1. (Sockelhöhe), B 2. (Traufe) und A 2.1 (Höhe der baulichen Anlagen) entsprechend geändert werden:

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Sockelhöhe, der Traufhöhe und der Gebäudehöhe wird nunmehr die Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt. Die entsprechenden Höhenangaben der jeweiligen endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße können dem Straßenendausbauplan entnommen werden, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Weiterer Änderungspunkt ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude in dem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes, in dem aktuell „12 Wo“ festgesetzt sind. Die Planungen des Bauherrn haben sich aufgrund der erkennbaren Wohnungsnachfrage dahingehend geändert, dass innerhalb des geplanten Gebäudes, dessen Kubatur nicht verändert werden soll, mehr kleinere Wohnungen entstehen sollen: Statt der ursprünglich geplanten 12 Wohnungen sollen es nunmehr 14 Wohnungen werden. Die Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungszahl wird daher von „12 Wo“ in „14 Wo“ geändert.

Mit der Zulassung mehrerer- dafür kleinerer – Wohnungen wird der aktuell auf dem Wohnungsmarkt erkennbaren Nachfrage nach Wohnungen für kleinere Haushalte Rechnung getragen.

Diese Änderung betrifft lediglich das eine Baufeld innerhalb des Plangebietes mit der bisherigen Festsetzung „12 Wo“. Im restlichen Plangebiet bleibt es bei der bisherigen höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude.

Schließlich wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BO 11“ noch eine redaktionelle Korrektur der Festsetzung „FH max.“ vorgenommen in den Teilbereichen des Plangebietes, die Dachformen ohne First (Zeltdach / Flachdach) vorsehen. So wird hier nunmehr eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe über die Festsetzung „H max.“ vorgenommen.

Verfahrenshinweis

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 oder sonstige planungsrelevante Belange sowie Belange des Umwelt-, Klima- und Artenschutzes sind von den Änderungspunkten nicht betroffen.

Rhede, Februar 2020

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Lockner