

Stadt Rhede

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

Bereich der Grundstücke in Rhede,
Gemarkung Rhede, Flur 9, Flurstücke 96, 97 und 777

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 drei zusammenhängende Flurstücke im Bereich an der Ecke Schützenstraße / Rosenweg mit einer Gesamtfläche von ca. 2.289 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, sein noch unbebautes Grundstück zu bebauen. Das Vorhaben lässt sich jedoch aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht realisieren. Die erforderlichen Änderungen betreffen ausschließlich zeichnerische und keine textlichen Festsetzungen. Um eine sinnvolle städtebauliche Einheit zu bilden, wird neben den Flurstücken 96 und 97 auch das Flurstück 777 in den Änderungsbereich einbezogen. Der Bebauungsplan wird in folgenden Punkten geändert:

- Änderung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von höchstens 1 (I)“ in „höchstens 2“ (II)
- Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4
- Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf 0,8
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m
- Veränderung der Dachneigung von SD 35° in FD / SD 0-35°
- Anpassung der Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sowie straßenseitig zum Rosenweg und zur Schützenstraße
- Festsetzung einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten (3 / 6 WE) in Anlegung an die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Borger Stiege („Rhede BN 1, 5. Änderung“)

Städtebauliche Belange

Bislang ist von den drei Flurstücken im Änderungsbereich nur eines bebaut. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Bebauungsmöglichkeiten erweitert und flexibilisiert, sodass die Gebäude künftig zweigeschossig und mit einer anderen Dachform sowie Dachneigung errichtet oder entsprechend umgebaut werden können. Daher kann es zu einer Veränderung des Straßenbildes an der Schützenstraße und am Rosenweg kommen. Der Charakter des Gebietes wird jedoch weitgehend erhalten bleiben, da eine maximal zulässige Höhe in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird und diese sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung orientiert.

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 übersteigt jedoch nicht den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (§ 17

BauNVO). 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 342 Biotopwertpunkten (Eingriffsbilanzierung s. Anhang) wird dem bestehenden Ökopool der Stadt Rhede, Kompensationsfläche Nr. 5 (Gemarkung Rhede, Flur 10, Flurstück 1100) zugeordnet und somit ausgeglichen.

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 Gehölzrodungen 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).

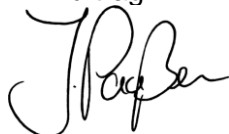
Verfahrenshinweis

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BN 1“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgenommen, da die in Abs. 1 aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind. 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, Februar 2023

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Paaßen

Anhang

Eingriffsbilanzierung

zum Vorhaben Bebauungsplan Rhede BN 1, 6. Änderung

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

Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertzahl	Gesamtwert
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35				
1.1	Versiegelte Fläche	1.202	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.087	2	2.174
Summe		2.289		2.174

Planzustand gem. der Festsetzungen des Bebauungsplans „Rhede BN 1, 6. Änderung“

Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertzahl	Gesamtwert
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4				
1.1	Versiegelte Fläche	1.373	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	916	2	1.832
Summe		2.289		1.832

Eingriffsbilanzierung

Bestandssituation:	2.174	ökologische Werteinheiten
Planungssituation:	1.832	ökologische Werteinheiten
Kompensationsdefizit	-342	ökologische Werteinheiten

Zugrunde gelegte Bewertungsmethode:

LANUV NRW 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW