

STADT RHEDE



Begründungsentwurf (gem. § 2a S.1 BauGB)

zum

Bebauungsplan „Vardingholt BN 9“

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem.
§ 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Planungsträger:

Stadt Rhede

Verfahrensstand

- öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB jeweils i. V. m. §§ 13b und a BauGB

Planung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 28857

A. Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan „Vardingholt BN 9“

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem.

§ 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB)	5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Planungsziel	5
2 Allgemeine Informationen zur Planung	6
2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung	6
2.2 Schutzgebiete	6
2.3 Landschaftsplan Bocholt-Rhede	6
2.4 Verfahren	7
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	9
3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches	9
3.2 Bestandssituation	10
3.3 Städtebauliche Konzeption	13
3.4 Erschließung	15
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	15
3.4.2 Ver- und Entsorgung	15
3.4.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	15
3.4.2.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	16
3.4.2.3 Energieversorgung und Telekommunikation	16
3.4.2.4 Abfallentsorgung	16
4 Planungsalternativen	16
5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte	17
5.1 Flächennutzungsplan	17
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	18
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	18
6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)	19
6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe	19
6.2.4.1 Maximale Gebäudehöhe	19
6.2.4.2 Maximale Traufhöhe	20
6.2.4.3 Höhenbezugspunkte	20
6.3 Bauweise	20
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	20
6.5 Garagen und Carports	20
6.6 Straßenverkehrsfläche/Geh-/Fahr-/Leitungsrechte/Versorgungsfläche	21
6.7 Zu-/Abfahrtsverbot/Ein-/Ausfahrtsbereich	21
6.8 Transformationstation	21

6.9 Pflanzgebote	22
6.10 Immissionsschutzfestsetzungen	22
6.11 Gestalterische Festsetzungen	24
7 Umweltauswirkungen	24
7.1 Artenschutz	25
8 Sonstige Auswirkungen der Planung	25
8.1 Immissionsschutz	25
8.1.1 Emissionen	25
8.1.2 Immissionen	25
9 Altlasten/Kampfmittelgefährdung	27
10 Denkmalschutz und Denkmalpflege	27
11 Umsetzung der Planung	27
12 Flächengliederung	27
13 Quellenverzeichnis	28
II. Anhang	29

Anlage 1:

Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planverfahren der Stadt Rhede: Aufstellung des Bebauungsplanes „Vardingholt BN9“ (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. §13a BauGB) Gemarkung: Vardingholt, Flur: 20, Flurstücke: 53, 56 u.a., Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung, Stufe I, Stand: 14.02.2019. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer. Ahaus

Anlage 2:

Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes „Vardingholt BN 9“ in 46414 Rhede, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm; Bericht Nr. L-5118-01 vom 05. April 2019. Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Richters und Hüls, Ahaus.

B. Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Landschaftsplan Bocholt-Rhede, Geltungsbereich, rot eingekreistes Plangebiet	7
Abbildung 2: Lage des Plangebietes rot eingekreist.....	9
Abbildung 3: Spolerstraße	10
Abbildung 4: Spolerstraße 2a	11
Abbildung 5: Gronauer Straße 29, Blick vom Parkplatz an der Gronauer Straße	11
Abbildung 6: Garagenzufahrt mit angrenzendem Freiraum	12
Abbildung 7: Wohngebietsrandlage, links Wohnhaus und Garage im Plangebiet	12
Abbildung 8: Bestehende Gebäudestruktur (mittelgrau Garagen/Carports/Nebenanlagen)	13
Abbildung 9: Strukturkonzept mit rot eingetragenen Anbau und Neubau (hellrot nur Garage)	14
Abbildung 10: Auszug F-Plan (Plangebiet rot eingekreist)	17
Abbildung 11: Änderung des Vollgeschossbegriffes in der Landesbauordnung	19
Abbildung 12: Transformationsstation	22

Verfahrensstand:

öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB jeweils i. V. m. §§ 13b und a BauGB

Abbildung 13: Schema Anordnung Außenwohnbereich 24

C. Tabellenverzeichnis Seite

Tabelle 1: Nutzungsaufteilung im Plangebiet..... 28

I. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan „Vardingholt BN 9“

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes BN 9 für ein Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass

Im Ortsteil Vardingholt der Stadt Rhede sind Eigentümer an die Stadt Rhede herangetreten, um ein zweites Wohnhaus im Garten für die nächste Generation zu errichten. Die Stadt prüfte daraufhin das Nachverdichtungspotential auf den angrenzenden Grundstücken. Aufgrund ihres Zuschnittes sind ohne eine neue Erschließungsstraße, die zu Erschließungsbeiträgen verursacht hätte, Anbauten möglich. Die Anbaumöglichkeiten sind so umfangreich, dass Raum für ein bis zwei zusätzliche Familien bei optimaler Ausnutzung entstehen kann. Gleichzeitig müssen die öffentliche Verkehrs- und die Versorgungsinfrastruktur nicht angepasst werden. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf bereits bebauten Grundstücken wird der Bebauungsplan „Vardingholt BN 9“ aufgestellt.

1.2 Planungsziel

Die Stadt Rhede beabsichtigt Wohnbaupotential zu nutzen und planungsrechtlich Wohnbauland auf bereits bebauten Grundstücken zu sichern.

Sie verfolgt mit der Planung folgende Ziele:

- Befriedigung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage
- Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung von bereits bebauten Grundstücken
- keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Stadtentwicklung unterstützt den globalen Klimaschutz. Sie soll durch ihre Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (insbesondere Kohlendioxid und Methan) reduzieren. Zentraler Bestandteil ist eine kompakte Siedlungsstruktur mit Kohlendioxidsenken (z. B. Bäume). Die Reduktion von Verkehrswegelängen führt bei allen Verkehrsarten zu geringeren Emissionen. In einer kompakten Stadt profitieren emissionsarme Verkehrsarten (Fußgänger und Radfahrer) von kurzen Wegen.

Die Nachverdichtung auf bebauten Grundstücken trägt zum Klimaschutz bei. Durch den Aufbau auf vorhandenen Systemen werden weniger klimaschädliche Gase ausgestoßen, als dies bei reinen Neubaugebieten der Fall ist. Neubaumaßnahmen erhalten aufgrund der allgemeinen rechtlichen Vorschriften eine energetische Verbesserung.

Neubauten, eingebettet im Bestand, sind insbesondere dann klimafreundlich, wenn für sie keine zusätzlichen oder nur in geringem Umfang Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden müssen. Schließlich würden diese an anderer Stelle durch ihren Neubau für die neue Infrastruktur auf zusätzliche Ressourcen zurückgreifen müssen, wodurch auch klimaschädliche Gase entweichen und CO₂ Senken verloren gehen. Die Kommune spart hierdurch Ressourcen, die ihr an anderer Stelle zur Verfügung stehen.

Der Umbau des Altbaus und Anbau führt zu noch geringeren Stoffströmen, die durch Transport und Abbau das Klima schädigen. Aufgrund der erforderlichen Schalldämmmaße wird der Neubau zur Gronauer Straße besonders gut gedämmt sein und dadurch sehr wenig Wärmeenergie benötigen.

Ein Nahwärmenetz ist aufgrund des Bestandes und des geringen Energiebedarfs nicht wirtschaftlich.

Nachverdichtung durch Anbau und Umbau, sowie besonders gut gedämmte Wohnungen sind eine klimafreundliche Entscheidung.

2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe.

2.3 Landschaftsplan Bocholt-Rhede

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bocholt-Rhede. Nach Osten hält sein Geltungsbereich Abstand vom Plangebiet.

Abbildung 1: Landschaftsplan Bocholt-Rhede, Geltungsbereich, rot eingekreistes Plangebiet



(eigene Kennzeichnung vor Kreis Borken. 2017)

2.4 Verfahren

Der Geltungsbereich liegt im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB, im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die Straßenkreuzung Heilig-Geist-Straße/Spolerstraße im Nordwesten des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan „Vardingholt BN 7“ überplant. Er setzt dort wie dieser Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche fest.

Für die Baugrundstücke entlang der Spolerstraße sind Baurechte bis zur rückwärtigen Häuserflucht als unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zu erteilen. Das restliche Plangebiet ist als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten. Für den zuletzt genannten Bereich ist ein Verfahren gem. § 13a BauGB, also ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht zulässig.

Der Gesetzgeber reagierte auf die starke Wohnbaulandnachfrage mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenle-

bens in der Stadt. Er führte den § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in das Baugesetzbuch (BauGB) ein. Wohnbauland soll an der Randlage schnell und unkompliziert den Bürgern zur Verfügung gestellt werden können.

Folgende Voraussetzungen sind von der Außenbereichsfläche zu erfüllen:

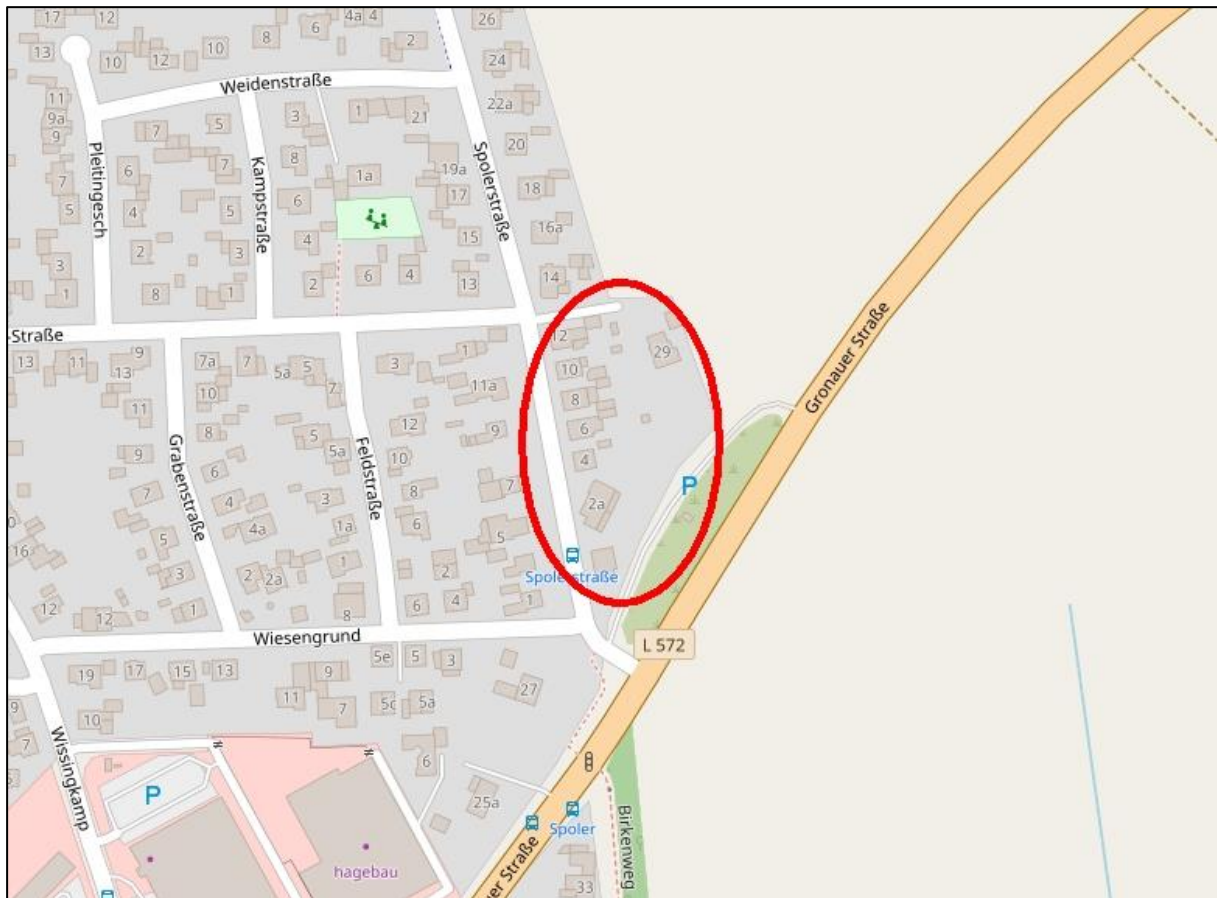
- Die Grundfläche muss weniger als 10.000 Quadratmeter betragen. Der Bebauungsplan „Vardingholt BN 9“ setzt im allgemeinen Wohngebiet mit ca. 7.218 m² eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Grundfläche liegt mit ca. 2.887 m² weit unterhalb der 10.000 m² Grenze. Der größte Teil der Fläche liegt zudem im Innenbereich.
- Das Bauleitverfahren begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die in der Ortslage liegen bzw. an im Zusammenhang bebaute Ortsteile in Vardingholt anschließen.
- Das Bauleitverfahren wurde am 12.09.2018 eingeleitet, sodass es vor dem letzten Aufstellungstermin 31.12.2019 eingeleitet worden ist.
- Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich deutlich vor dem Termin gefasst.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich nicht im Umfeld eines Natura-2000-Gebietes.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereiches

Am östlichen Rand des Ortsteils Vardingholt am Parkplatz der Gronauer Straße an der Spolerstraße befindet sich das Plangebiet. Die Grundstücke sind ebenso wie die Nachbargrundstücke mit Wohnhäusern bebaut. Für die Energieversorgung des Gebietes steht eine Transformationsstation an der Stichstraße. Die Lage verdeutlicht die folgende Abbildung.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes rot eingekreist



(eigene Zusammenstellung vor © OpenStreetMap-Mitwirkende 2019)

Der Bebauungsplan „Vardingholt BN 9“ wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch eine Linie über die Spolerstraße vom südöstlichen Grenzpunkt des Grundstückes Spolerstraße 13 (Gemarkung Vardingholt, Flur 20, Flurstück 534) auf den südwestlichen Grenzpunkt des Grundstückes Spolerstraße 14 (Gemarkung Vardingholt, Flur 20, Flurstück 645) und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (Gemarkung Vardingholt, Flur 20, Flurstück 481 und 646)

Im Osten durch eine Parallele von 5 m zur östlichen Grundstücksgrenze Gronauer Straße 29 (Gemarkung Vardingholt, Flur 20, Flurstück 53)

Im Süden durch den Parkplatz der Gronauer Straße (Gemarkung Vardingholt, Flur 20, Flurstück 1090)

Im Westen durch die Grundstücke Gronauer Straße 27 (Gemarkung Vardingholt, Flur 20, Flurstück 696), Spolerstraße 1,1a, 3, 5, 5a, 7, 9, 11, 11a, Heilig-Geist-Straße 1 (Gemarkung Vardingholt, Flur 20, Flurstücke 112, 113, 114, 115, 116, 117 und 603) und die Straßengrundstücke Wiesengrund und Heilig-Geist-Straße (Gemarkung Vardingholt, Flur 20, Flurstücke 736 und 741)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vardingholt BN 9“ liegen das/die Grundstück(e) Gemarkung Vardingholt, Flur 20, Flurstücke 53, 55, 56tlw., 357, 358, 359, 360, 361, 556, 562, 729tlw., 1092 und 1093 (Katasterstand: November 2018).

Der Grenzverlauf ist in der Planzeichnung grau umrandet gekennzeichnet.

3.2 Bestandssituation

Die Spolerstraße prägen ein- bis zweigeschossige Ein- bis Mehrfamilienhäuser. Bis auf das Gebäude Spolerstraße 2a stehen sie in einer Flucht giebelständig zur Straße. Garagen und Carports befinden sich zumeist im hinteren Grundstücksbereich und werden über eine lange Zufahrt angefahren.

Abbildung 3: Spolerstraße



(eigene Aufnahme 02.04.2019)

Abbildung 4: Spolerstraße 2a



(eigene Aufnahme 02.04.2019)

Das Haus Gronauer Straße 29 hat eine eigene Garagenzufahrt vom Parkplatz an der Gronauer Straße. Der Altbau, der vor einigen Jahren abgebrochen wurde, stand früher wesentlich näher an der Gronauer Straße. Der Neubau steht nun am nördlichen Rand des Grundstückes in Verlängerung der Heilig-Geist-Straße. Dort steht auch eine Transformationsstation für das Wohngebiet.

Abbildung 5: Gronauer Straße 29, Blick vom Parkplatz an der Gronauer Straße



(eigene Aufnahme 02.04.2019)

Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Windkraftanlagen sind im Nordwesten zu sehen – siehe Abbildung 6.

Abbildung 6: Garagenzufahrt mit angrenzendem Freiraum



(eigene Aufnahme 02.04.2019)

Die Wohnbebauung geht unvermittelt in die Münsterländische Parklandschaft über.

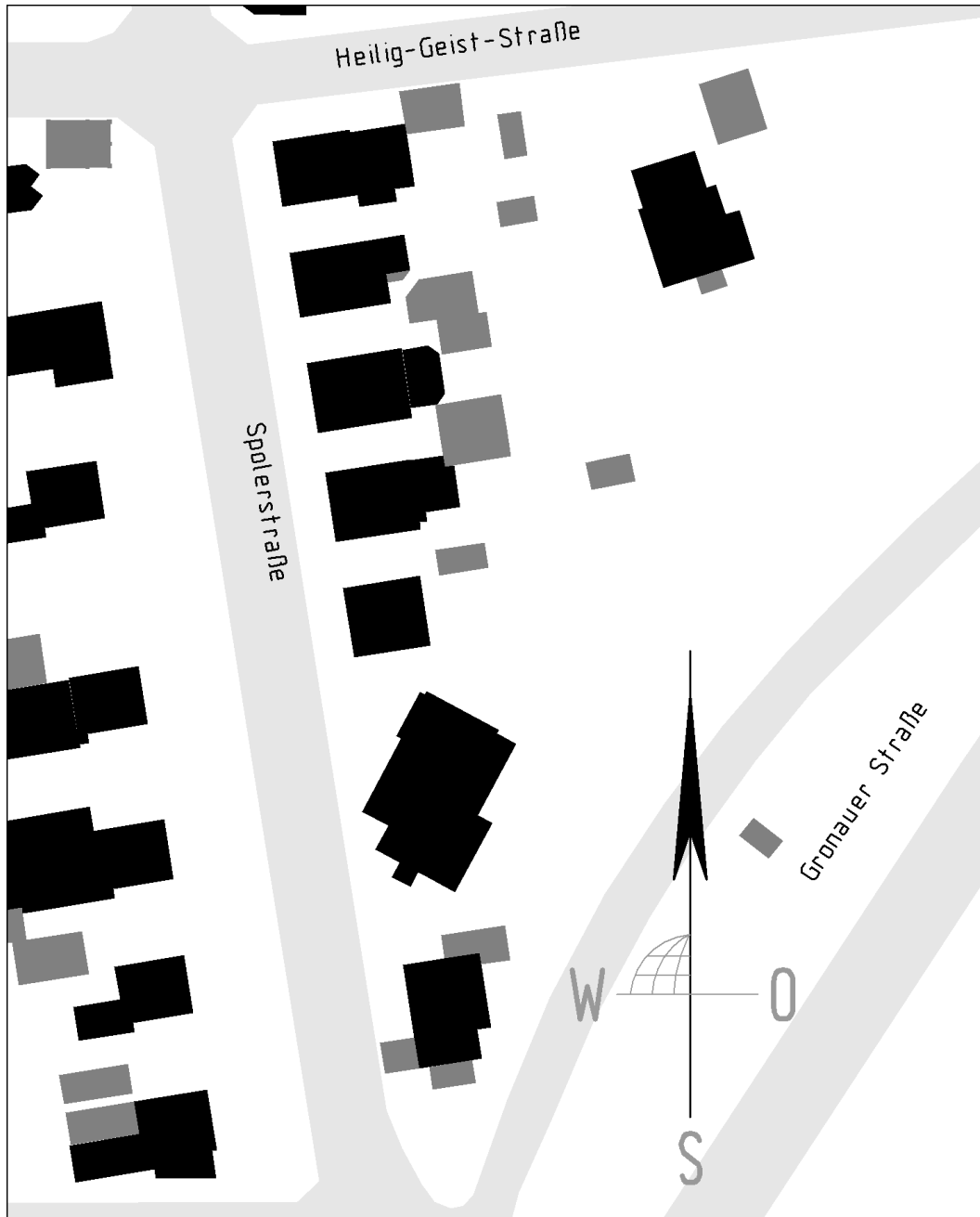
Abbildung 7: Wohngebietsrandlage, links Wohnhaus und Garage im Plangebiet



(eigene Aufnahme 02.04.2019)

Der Gebäudebestand bildet eine einheitliche Straßenflucht und Ausrichtung. Die Häuser sind zudem weitgehend einheitlich gestaltet. Lediglich die ehemalige Gaststätte an der Spolerstraße ist nicht an der Spoolerstraße ausgerichtet. Das Haus an der Gronauer Straße ist aufgrund des Ersatzneubaus nun an der Heilig-Geist-Straße angelehnt und als Solitär anzusehen. Die folgende Abbildung zeigt die Ausrichtung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Abbildung 8: Bestehende Gebäudestruktur (mittelgrau Garagen/Carports/Nebenanlagen)



(eigene Darstellung)

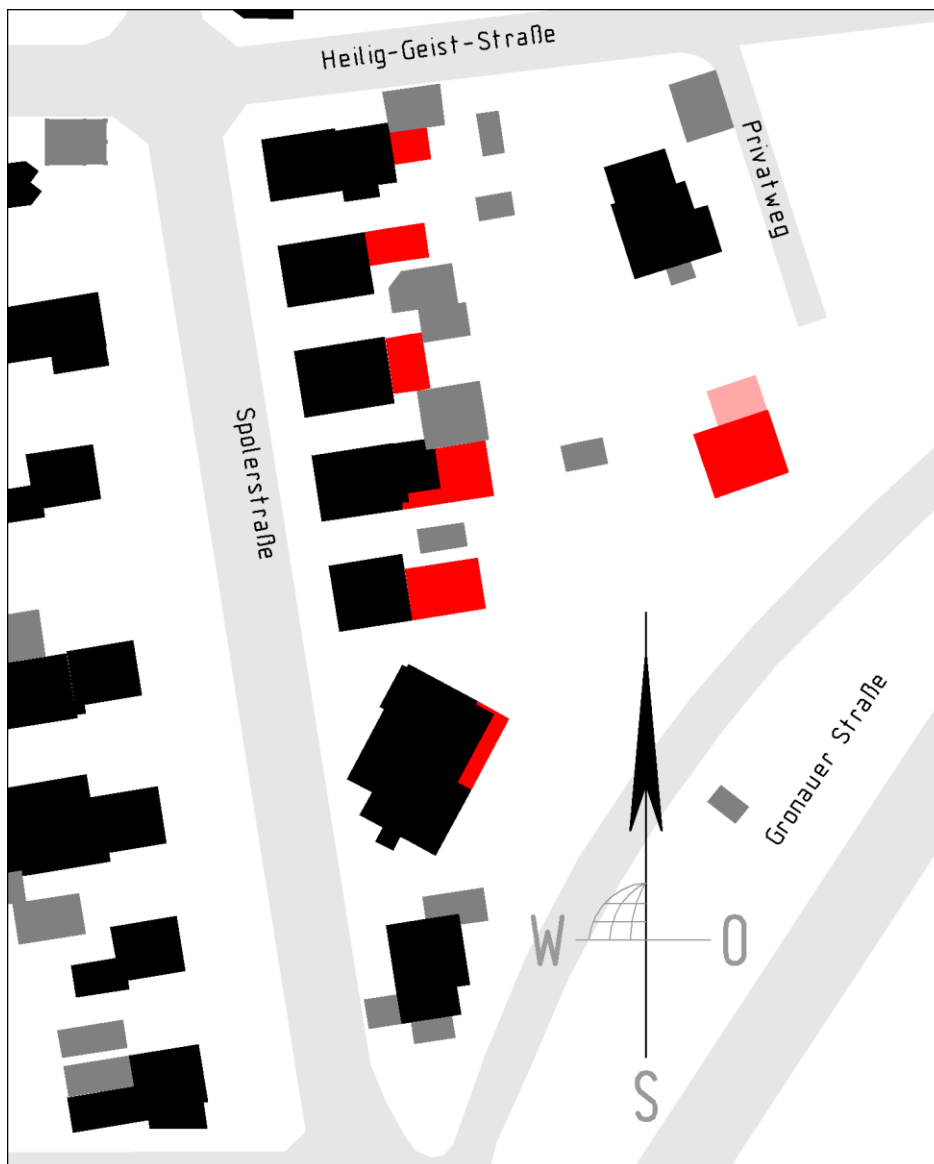
3.3 Städtebauliche Konzeption

Wohnhäuser stehen bereits. Sie sollen durch Anbauten und dort, wo es der Raum und die Erschließung zulassen, durch Neubauten ergänzt werden, um zusätzlichen Wohnraum planungsrechtlich zu sichern.

Die Häuser entlang der Spolerstraße erhalten die Möglichkeit anzubauen. Auf dem Grundstück Gronauer Straße 29 kann aufgrund von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ein zweites Wohnhaus errichtet werden. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind in der Abbildung 9 rot skizziert.

Nachverdichtung ist allgemein politisch und stadtplanerisch zu befürworten, um die Flächeninanspruchnahme an der Peripherie zu senken, die Wege kurz zu halten, klimafreundlichen Verkehr zu fördern bzw. klimaschädlichen Verkehr zu vermeiden und die bestehende Infrastruktur bestmöglich zu nutzen. Eine verträgliche Dichte trägt auch dazu bei, dass insbesondere Telekommunikationssysteme von den Versorgern schneller ausgebaut werden und mehr Bürger partizipieren.

Abbildung 9: Strukturkonzept mit rot eingetragem Anbau und Neubau (hellrot nur Garage)



(eigene Darstellung)

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung übernimmt die Gronauer Straße (L 572), die u. a. ins Stadtzentrum führt.

Der Bürgerbus B 6 hält an der Spolerstraße mit der gleichnamigen Haltestelle und stellt die Verbindung zum öffentlichen Nahverkehr her.

Der Stellplatznachweis ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Infrastruktursysteme sind im öffentlichen Raum vorhanden. Das Leitungsrecht sichert die Entwässerung und somit den Anschluss an das Trennsystem in der Heilig-Geist-Straße. Die Umsetzung der Geh- und Fahrrechte erfolgt von privater Hand. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge durch diese Planung an.

3.4.2.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das **Trinkwasser**netz ist vorhanden. Die Trinkwasserversorgung wird durch das öffentliche Netz sichergestellt. Eine Grundwasserentnahme zur Trinkwasserversorgung ist nicht vorgesehen. Hausanschlüsse sind zu verlegen bzw. zu ändern.

Der Grundschutz für die **Löschwasser**versorgung nach DWG-Arbeitsblatt W 405 ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Ein darüber hinausgehender Objektschutz kann nicht erfüllt werden. Für den Objektschutz ist die Bereitstellung von Löschwasser durch ergänzende Maßnahmen, soweit erforderlich, sicherzustellen. Ein über den Objektschutz hinausgehender Schutz kann nicht durch den örtlichen Versorger gewährleistet werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasser**versorgung muss mindestens eine Löschwassermenge von 800 l/Min. für das Baugebiet für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge dürfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Objekt berücksichtigt werden.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 schreibt den Nachrang der Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und den Vorrang von anderen Löschwasserquellen vor. Alternative Entnahmemöglichkeiten wären Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen usw. Eine Unterbrechung oder Unregelmäßigkeiten der Trinkwasserversorgung aus Gründen der Löschwasserentnahme sind nicht statthaft. Ausnahme bilden Kriegseinwirkungen und Katastrophenfälle.

Sollten die genannten oder andere Quellen nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes ausreichen, ist nachrangig als Ultima Ratio der Bedarf über die öffentliche Sammelwasserversorgung im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages sicherzustellen.

Nach den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (FSHG, Feuerschutz- und Hilfeleistungsgesetz) ist die Löschwasserversorgung Aufgabe der Gemeinden. Aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen Gemeinde und Versorger ist die Trinkwasserentnahme zu Löschwasserzwecken möglich.

3.4.2.2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Die anfallenden Abwässer fließen in die vorhandenen Entwässerungssysteme.

Die Häuser an der Spolerstraße sind an das Trennsystem in der genannten Straße angeschlossen, sodass die Anbauten ebenso angeschlossen sein werden. Die Entwässerung vom Haus auf dem Grundstück Gronauer Straße 29 fließt dem Kanal in der Heilig-Geist-Straße zu. Der vorgesehene Neubau erhält zum Anschluss ein eigenes Leitungsrecht. Schmutz- und Niederschlagswasser können getrennt in das System fließen.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Grundstücke sind vor dem 1. Januar 1996 bebaut, sodass die Regelung nicht greift und der Anschluss an eine leistungsfähige Kanalisation gestattet ist.

3.4.2.3. Energieversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss an die Energieversorgungs- und Telekommunikationsnetze besteht bereits. Hausanschlüsse sind anzupassen.

3.4.2.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die Straße ist im Entsorgungsintervall des beauftragten Unternehmens aufgenommen.

4 Planungsalternativen

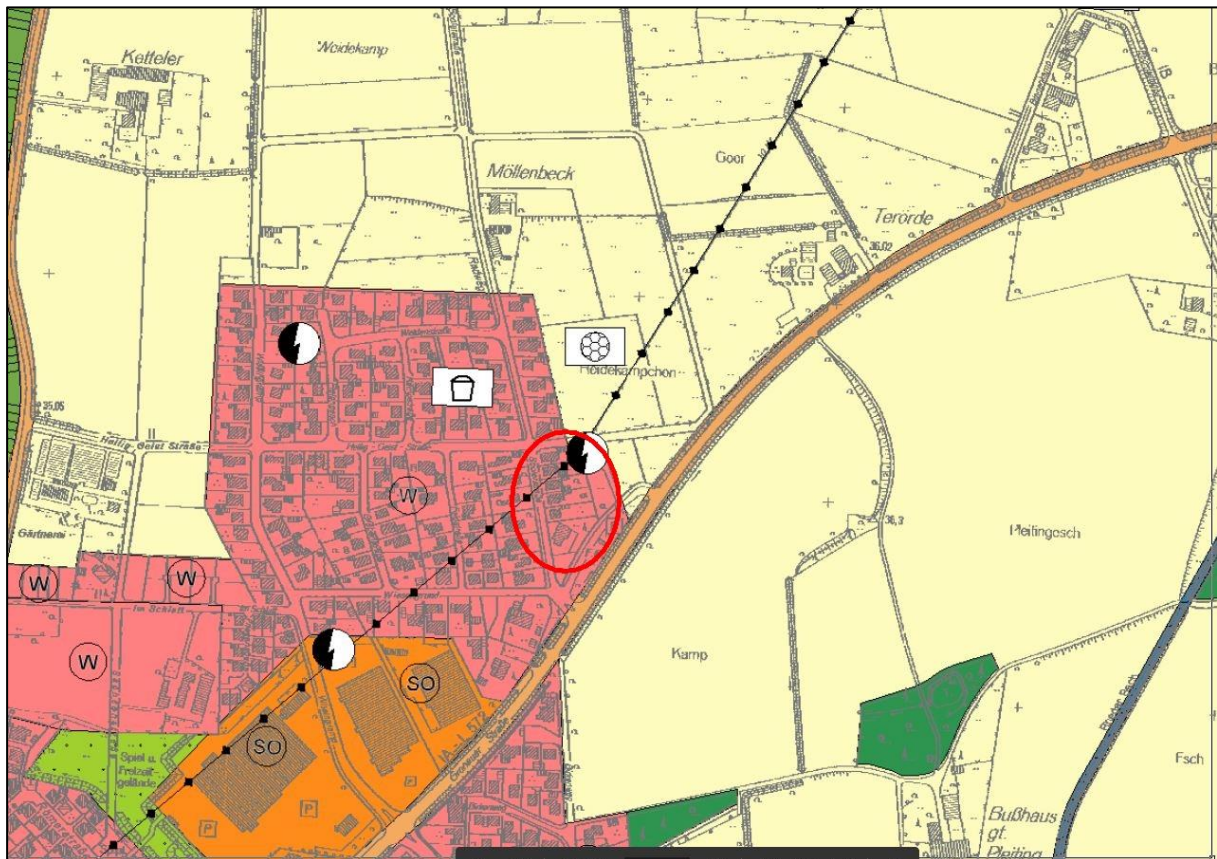
Als einzige Planungsalternative gibt es die Nullvariante. Eine Nachverdichtung durch Anbauten über die rückwärtige Gebäudeflucht wäre nicht zulässig. Es bliebe bei einem Haus auf dem Grundstück Gronauer Straße 29.

5 Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan und andere planungsrelevante Konzepte

5.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Rhede stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Die Transformationsstation ist als Punktsymbol dargestellt. Nördlich ist auf der landwirtschaftlichen Fläche ein Bolzplatz dargestellt. Die landwirtschaftliche Fläche reicht bis an die Gronauer Straße heran. Die Wohnsiedlungsfläche bezieht den Parkplatz an der Gronauer Straße mit ein.

Abbildung 10: Auszug F-Plan (Plangebiet rot eingekreist)



(Abbildungsgrundlage Stadt Rhede)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, das aus der Wohnbaufläche im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche

Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rhede.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgabe der Planung ist die Sicherung und Entwicklung von Wohngebäuden.

Das Plangebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Der Bereich ist deswegen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden die Regelungen des § 4 und der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausweisung soll die Nachfrage an Wohnraum im Wohngebiet insbesondere für die nächste Generation decken. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird keine Lagegunst gesehen. Tankstellen und Beherbergungsbetriebe induzieren in das Straßennetz erheblichen Zusatzverkehr. Anlagen der Verwaltung sind in zentraler Ortslage vorzusehen. Gartenbaubetriebe haben einen erheblichen Flächenbedarf, der für die Entwicklung der Wohnlage abträglich ist. Aus den genannten Gründen soll durch den Ausschluss vermieden werden, dass Betriebe und Anlagen das allgemeine Wohngebiet in Anspruch nehmen, die Nutzungskonflikte erwarten lassen, einen hohen Flächenverbrauch mit sich bringen und/oder an zentraleren Ortslagen einen besseren Standort haben.

Um die Verkehrsbelastung auf dem Geh- und Fahrrecht zu begrenzen, sind im Bereich des Neubaus nur zwei **Wohneinheiten** je Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird Folgendes festgesetzt:

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet setzt der Bebauungsplan fest, um eine für ein Wohngebiet angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Überschreitungsmöglichkeiten für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine GRZ bis 0,6 zulässig.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl setzt der Bebauungsplan mit 0,8 fest. Sie ist ausreichend für eine zweigeschossige Wohnbebauung.

6.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Für eine bedarfsgerechte Nutzung der Baugrundstücke ist die Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei beschränkt.

Nach aktueller Rechtsprechung gilt die Definition des Vollgeschosses zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Begründung unbekannt. In der nachfolgenden Tabelle sind die aktuelle Vollgeschossdefinition und die ab 01.01.2019 gültigen Vollgeschossdefinition gegenübergestellt.

Abbildung 11: Änderung des Vollgeschossbegriffes in der Landesbauordnung

AlteDefinition	Ab 01.01.2019
<p>Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.</p>	<p>Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.</p>

(eigene Zusammenstellung)

6.2.4 Zulässige Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan steuert die Siedlungshöhenentwicklung durch Festsetzung der Gebäude- und Traufhöhe.

6.2.4.1. Maximale Gebäudehöhe

Zur Begrenzung der Gebäudehöhenentwicklung wird die Höhe auf 10 m festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, weil aufgrund des neuen Vollgeschossbegriffes der Höhenfestsetzung eine größere Bedeutung zur Steuerung der Bebauung zukommt. Die äußeren Maße des Stadt- und Straßenbildes erhalten so ein weitgehend einheitliches Bild. Unmaßstäblichkeiten im Stadtbild werden vermieden und auf eine harmonische Entwicklung hingewirkt.

6.2.4.2. Maximale Traufhöhe

Ebenso wie bei der maximalen Gebäudehöhe erhält und entwickelt die Traufhöhe das Stadt- und Straßenbild in Vardingholt. Die Festsetzung führt dazu, dass das oberste Geschoss sich im Dachgeschoss, wie bei den Bestandswohnhäusern, befindet – siehe Abbildung 3 auf der Seite 10.

6.2.4.3. Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmungen der Höhen definiert der Bebauungsplan die unteren und oberen Bezugspunkte. Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf zwei Punkte mit Höhenangaben bezogen auf Normalhöhennull (NHN; Meeresspiegelniveau).

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

- der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante.
- der Traufhöhe (TH) ist die Schnittstelle zwischen traufenständiger Gebäudeaußenwand und oberster Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (GH, TH und SH) ist die Bezugshöhe im

- **WA 1 37,0 m** und
- **WA 2 36,5 m**

jeweils bezogen auf Normalhöhennull (NHN) maßgebend (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

6.3 Bauweise

Es bleibt bei einer offenen Bauweise. Im Gebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen fassen die überbaubare Grundstücksfläche ein.

Der Gebäudebestand liegt vollständig in der überbaubaren Grundstücksfläche. Für die Häuser an der Spolerstraße sind nun Anbauten zulässig. Auf dem Grundstück Gronauer Straße 29 kann ein zweites Haus in etwa im Bereich des um die Jahrtausendwende abgebrochenen Hauses errichtet werden.

6.5 Garagen und Carports

Das Straßenbild formen Wohnhäuser. Garagen und Carports stören das Straßenbild, wenn sie vor den Häusern hervortreten. Außerdem sollte vor dem überdachten Abstellbereich die

Möglichkeit zum Halten bestehen, um den Verkehrsfluss auf der Fahrbahn beim Öffnen der Garage nicht zu beeinträchtigen.

6.6 Straßenverkehrsfläche/Geh-/Fahr-/Leistungsrechte/Versorgungsfläche

Die bereits ausgebaute Spolerstraße und der Stichweg in Verlängerung der Heilig-Geist-Straße¹ sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Kreuzungsbereich ist bereits durch den Bebauungsplan Vardingholt BN 7. Die Festsetzung bleibt dort unverändert.

Zur Erschließung des Neubaus auf dem Grundstück Gronauer Straße 29 ist ein **Geh- und Fahrrecht** von dem Stichweg (Heilig-Geist-Straße) zugunsten der Anlieger vorgesehen. Das Leistungsrecht ist zum Anschluss an den Kanal zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern getrennt festgesetzt. Dort können auch Versorgungsleitungen verlegt werden.

Zur rechtlichen Sicherung der Geh-, Fahr- und Leistungsrechte sind weitere privatrechtliche Eintragungen erforderlich.

Im Außenbereich ist die oberirdische Führung von **Versorgungsleitungen** üblich. In Ortslagen inkl. Wohngebieten werden sie auch zur Erhaltung der Versorgungssicherheit bei außergewöhnlichen Wetterereignissen unterirdisch verlegt. Die Verlegung im Straßenkörper trägt auch zu einem harmonischen Stadtbild bei.

6.7 Zu-/Abfahrtsverbot/Ein-/Ausfahrtsbereich

Ein Zu- und Abfahrtsverbot ergeht entlang dem Parkplatz an der Gronauer Straße. Es wird nur von einem Ein- und Ausfahrtsbereich für die bestehende Garagenzufahrt unterbrochen – siehe Abbildung 6 auf der Seite 12

6.8 Transformationstation

Das Grundstück der Transformationsstation zur Wohngebietsversorgung wird in seiner heutigen Ausdehnung gesichert.

¹ In dieser Begründung wird der Stichweg zwischen Spolerstraße 12 und 14 auch Heilig-Geist-Straße genannt.

Abbildung 12: Transformationsstation



(eigene Aufnahme 02.04.2019)

6.9 Pflanzgebote

Besonders bei Nachverdichtungen darf die Grüngestaltung nicht fehlen. Die Pflanzen sind so zu wählen, dass sie von den Bewohnern/Eigentümern auch angenommen werden, also von direktem Nutzen für sie sind. Gleichzeitig sollen die Pflanzungen das Kleinklima verbessern. Obstbäume sind dazu geeignet beide Aufgaben zu erfüllen. Es wurde ein Halbstamm gewählt, damit es zu weniger Konflikten mit den Häusern kommt und so deswegen die Bäume gefährdet sind. Lieber ein kleiner voll ausgeprägter gesunder Baum als ein großer ständig beschnittener krankheitsgefährdeter Baum.

Zum landwirtschaftlich geprägten Bereich gibt es keine einheitliche Gestaltung. Für einen milderen Übergang sieht der Bebauungsplan eine zweireihige Hainbuchenhecke vor. Die Festsetzung mildert den Übergang vom bebauten Raum zum Freiraum. Der Raum ist bereits durch die Gronauer Straße, Überlandleitungen, Windkraftanlagen und dem Siedlungsrand vorgeprägt.

Einfriedungen inkl. Hecken müssen nach § 36 Abs. 2 Nachbarschaftsgesetz (NachbG NRW) einen Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten, wenn das Grundstück nicht als Bauland festgesetzt ist. Durch diese Änderung wird der Bereich mit der festgesetzten Hainbuchenhecke Bauland. Da hier der Nutzer der Fahrrechte auch Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist, ist die Festsetzung der Hainbuchenhecke und somit die Einschränkung der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unproblematisch.

6.10 Immissionsschutzfestsetzungen

Zur Beurteilung der Verkehrsschallimmissionen von der Gronauer Straße auf das bestehende Wohngebiet liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Zur planungsrechtlichen Sicherung ei-

nes Schallniveaus, das dem eines allgemeinen Wohngebietes entspricht, sieht der Bebauungsplan auf Basis des Gutachtens passive Schallschutzmaßnahmen vor (vgl. Richters & Hüls. 2019: S. 11ff.).

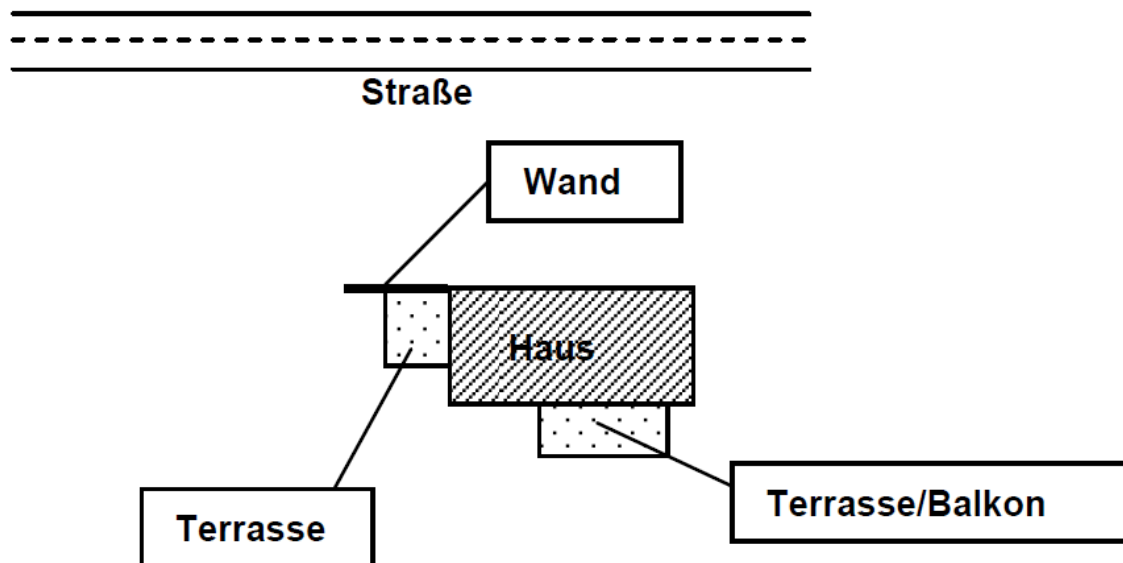
Von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. eine durchgängige Schallschutzwand) sieht der Bebauungsplan ab. Um eine signifikante Wirkung zu erreichen, die dazu führt, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) über erforderliche Dämmvorgaben durch Energieeinsparvorgaben und Schutz von Außenwohnbereichen erforderlich sind, wäre eine durchgängige Schallschutzwand von der Spolerstraße entlang des Parkplatzes und der Gronauer Straße bis weit außerhalb des Plangebietes notwendig. Das Gutachten hat die Variante nicht geprüft. Es ist aber davon auszugehen, dass eine Höhe von über 6 m erforderlich sein wird. Ihr östliches Ende wird in etwa dort sein, wo die verlängerte Heilig-Geist-Straße auf die Gronauer Straße treffen würde. Ein solches Bauwerk führt zu Verschattungen der nördlich angrenzenden Grundstücke. Außerdem wäre es ein Eingriff in den Natur und Landschaftsraum. Die Wand führt außerdem zu einer harten Trennwirkung. Da aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer sehr hohen Schallschutzwand verbunden wären, wird von ihnen zugunsten von passiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteilen vor schutzbedürftigen Räumen nach den berechneten Schalleinwirkungen (Lärmpegelbereiche) fest. Die Lärmpegelbereiche sind für das Erdgeschossniveau (Höhe: 2,8 m), 1. Obergeschoss (Höhe: 5,6 m) und 2. Obergeschoss (Höhe: 8,4 m) berechnet (ibid.).

Beim Außenlärmpegel von ≥ 50 dB(A) im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume notwendig.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte bei Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geplant. Die Außenwohnbereiche sind möglichst auf der schallabgewandten Seite (hier die Gronauer Straße) zu platzieren. Bei einer Platzierung im seitlichen Bereich ist z. B. durch eine verlängerte Gebäudewand für eine ausreichende Abschirmung zu sorgen – siehe folgende Abbildung (ibid.).

Abbildung 13: Schema Anordnung Außenwohnbereich



(Richters & Hüls, 2019, S. 13)

Der Bebauungsplan sichert die Maßnahmen, sodass die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Außenwohnbereiche erhalten ebenfalls einen für ein Wohngebiet ausreichenden Schutz.

6.11 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Dächern, Außenfassaden und Einfriedungen steuern ein ansprechendes Stadt- und Straßenbild. Proportionen, Materialwahl und Strukturen werden harmonisiert, um für Bürger ein gefälliges Stadtbild zu kreieren.

Doppelhäuser sollen eine optische Einheit bilden. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten, damit die Kellergeschosse nicht aus dem Boden „wachsen“. Die stadttübliche Einfriedungsfestsetzung ist in dem Plan enthalten.

7 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 6 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 2.2. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden

Erklärung gem. § 10a BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

7.1 Artenschutz

Zur Beurteilung von Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 vor, die als Anlage dieser Begründung beiliegt. Zu Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen. Sie gelangt zu folgendem Ergebnis.

Die Planung führt zu keinen Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten. Eine vertiefende fachliche Untersuchung der Stufe II oder III ist nicht erforderlich (vgl. Pfeifer. 2019. S. 4).

Es ist mit keinen artenschutzrechtlichen Umsetzungskonflikten zu rechnen. Der Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen, wenn die Einschränkungen beachtet und umgesetzt werden.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Emissionen

Von der Wohnlage gehen keine nennenswerten Emissionen aus, die auf andere Nutzungen zu wesentlichen Störungen führen.

8.1.2 Immissionen

Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass in weiten Teilen des Plangebietes zum Tagzeitraum der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) überschritten wird. Der Grenzwert von 59 dB(A) kann ohne Maßnahmen an der Spolerstraße 2 und im Bereich des Neubaus nicht eingehalten werden (Richters & Hüls. 2019. S. 11ff.).

Im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) wird der Orientierungswert von 45 dB(A) mit Ausnahme eines kleinen Teilstücks auf dem Grundstück Spolerstraße 12 und 12a flächendeckend überschritten. Der Grenzwert von 49 dB(A) wird ohne Maßnahmen ebenfalls wie beim Tagzeitraum an der Spolerstraße 2 und dem geplanten Neubau überschritten.

(ibid.).

Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich zum Schutz der Bewohner im Wohngebiet und zum uneingeschränkten Betrieb der Gronauer Straße. Aktiver Schallschutz (z. B. Wand) ist passiven Schallschutz (z. B. Schallschutzfenster) gegenüber zu bevorzugen. Zwar wurde im Schallgutachten keine alternative Berechnung für einen Schallschutzwand durchgeführt, aber aufgrund der Daten können folgende Aussagen abgeleitet werden. Die Schallschutzwand müsste an der Spoilerstraße bis zum gedachten verlängerten Anschluss der Heilig-Geist-Straße an die Gronauer Straße erstellt werden, weil die Schalleinwirkungen von der östlich gelegenen Straße andernfalls auf das Gebiet einwirken. Eine Höhe von mindestens 6 m wäre erforderlich, weil die Schallschutzwand wegen dem Parkplatz einige Meter von der Hauptemissionsquelle der Gronauer Straße abgerückt stehen würde. Das 1. Obergeschoss wäre somit weitgehend abgedeckt. Das 2. Obergeschoss mit einer Berechnungshöhe von 8,4 m hingegen nicht. Hier wären weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Unter dem Dach kann eher ein Heizungsraum und/oder Abstellraum entstehen, sodass durch architektonische Selbsthilfe, der Konflikt ergänzend entschärft wird. Im Ergebnis müssen selbst bei einer großen Schallschutzwand noch ergänzende Festsetzungen getroffen werden. Die Schallschutzwand verursacht Trennwirkungen, Verschattungen der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke und landwirtschaftlichen Flächen und würde das Landschafts-/Stadtbild nicht fördern. Der Bebauungsplan beschränkt sich deswegen mit Ausnahme von Wänden zum Schutz der Außenwohnbereiche auf den privaten Grundstücken durch die Bauherren auf passive Schallschutzmaßnahmen.

Passiver Schallschutz geht Hand in Hand mit klimafreundlichen Energieeinsparmaßnahmen. Sie können besonders einfach beim Neubau umgesetzt werden. Da der Neubau besonders von Schalleinwirkungen betroffen ist und der Bauherr sowieso klimafreundlich bauen möchte bietet sich hier passiver Schallschutz an, den der Bebauungsplan festsetzt.

Im Nachzeitraum sind für Schlafräume bei einem Außenlärmpegel von ≥ 50 dB(A) schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf Balkonen und Terrassen, sogenannten Außenwohnbereichen, halten sich Menschen normalerweise nur am Tag auf. Bis auf Grundstücksbereiche Spolerstraße 6, 8, 10, 12 und 12a werden die Orientierungswerte für ein Wohngebiet nicht eingehalten. Die Bauherren sind zur architektonischen Selbsthilfe angehalten. Balkone und Terrassen sind möglichst auf der von der Gronauer Straße abgewandten Seite zu platzieren. Der Außenwohnbereich ist durch eine Wand oder ähnlichen Abschirmungen (z. B. Fenster/Glaswand mit ausreichendem Schalldämmmaß) zu schützen.

Gerüche gehen von landwirtschaftlichen Hofstellen aus. Die Entwicklung der Hauptgebäude vollzieht sich in Flucht und Rahmen der Bestandshäuser, die bei Genehmigungen bei den landwirtschaftlichen Hofstellen bereits zu berücksichtigen waren. Auch nach der Festsetzung eines Wohngebietes bleibt der Richtwert der Geruchsimmisionsrichtlinie bei 10 % der Jahresstunden unverändert.

Stäube sind im Wohngebiet durch Heizungsbrand und durch den Verkehr im Wohngebiet aber auch durch die Gronauer Straße (Feinstäube durch Reifenabrieb und Fahrzeuge ohne Partikelfilter) zu erwarten. Eine gesundheitliche Gefährdung ist nicht zu prognostizieren.

9 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und keine Altlastenverdachtsflächen.

Informationen über Kampfmiteleinwirkungen im Plangebiet liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor.

Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Vor Beginn ist das Plangebiet auf Kampfmittel zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler und Baudenkmalzonen. Sichtbeziehungen bleiben von der Planung unberührt.

Archäologische Fundstätten sind unbekannt.

11 Umsetzung der Planung

Die privaten Bauherren werden die Baurechte auf den Grundstücken umsetzen.

12 Flächengliederung

Die Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet ist aus der Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Nutzungsaufteilung im Plangebiet

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächenanteil
Allgemeine Wohngebiete	7.218m ²	74,5%		0,0%
davon Geh- Fahr und Leitungsrecht	0m ²	0,0%	289m ²	3,0%
davon Anpflanzung	0m ²	0,0%	59m ²	0,6%
Straßenverkehrsfläche	2.334m ²	24,1%	0m ²	0,0%
Versorgungsanlagen	139m ²	1,4%	0m ²	0,0%
Plangebiet	9.691m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

13 Quellenverzeichnis

OPPENSTREETMAP (2019) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: April 2019

PFEIFER (2019) Artenschutzrechtliche Prüfung für das Planverfahren der Stadt Rhede: Aufstellung des Bebauungsplanes „Vardingholt BN9“ (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. §13a BauGB) Gemarkung: Vardingholt, Flur: 20, Flurstücke: 53, 56 u.a., Hier: Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung, Stufe I, Stand: 14.02.2019. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer. Ahaus

RICHTERS & HÜLS (2019) Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes „Vardingholt BN 9“ in 46414 Rhede, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm; Bericht Nr. L-5118-01 vom 05. April 2019. Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Richters und Hüls, Ahaus.

Aufgestellt: Borken, Stand: April 2019

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Bearbeitet für die Stadt Rhede

II. Anhang