

Stadt Rhede

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

Bereich der Grundstücke in Rhede,
Gemarkung Rhede, Flur 10, Flurstücke 651, 719, 1115

Begründung

Anlass, Ziel und Gegenstand der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Rhede ändert den Bebauungsplan „Rhede BO 12“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für die oben genannten Grundstücke. Der Änderungsbereich umfasst drei zusammenhängende Flurstücke im Bereich zwischen Tannenkamp Hauffstraße und Wielandstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 3.121 m². Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rhede BO 12“, der seit dem 20.12.2021 rechtskräftig ist.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch des Eigentümers, sein Bestandswohngebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Für den Neubau ist ein Flachdach vorgesehen, das den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rhede BO 12“ widerspricht, da in diesem das Bestandsgebäude durch die Festsetzung „Satteldach 42-48°“ planungsrechtlich gesichert wurde.

Die Änderungen betreffen ausschließlich zeichnerische und keine textlichen Festsetzungen. Um die Realisierung des Bauvorhabens zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan für den Bereich der Flurstücke 651, 719 und 1115 in folgenden Punkten geändert werden:

- Veränderung der zulässigen Dachform und Dachneigung von Satteldach 42-48° in Zeltdach / Flachdach 0-30°
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m

Städtebauliche Belange

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rhede BO 12“ wurde die auf einer ehemaligen Hofstelle am Tannenkamp vorhandene Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Gebäudehöhe und Dachgestaltung, planungsrechtlich gesichert. Für die geplanten Wohnbaugrundstücke im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen festgesetzt, um den Bauherrschaften verschiedene Bauformen anbieten zu können.

Der im Änderungsbereich geplante Neubau widerspricht aufgrund des vorgesehenen Flachdaches den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Da dieser jedoch in den unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Bereichen bereits Flach- und Zeltdächer sowie eine Dachneigung von 0-30° festsetzt, wird sich das geplante Vorhaben künftig in die nähere Umgebung einfügen. Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt eines möglichen Baubeginns angrenzend bereits Gebäude mit Flach- und Zeltdächern errichtet sein werden.

Die zulässige Trauf- und Firsthöhe wird geändert in eine maximale Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe von 10 m überschreitet nicht die Höhe des Bestandsgebäudes und die derzeit maximal zulässige Firsthöhe (auch maximal 10 m). Alle anderen Festsetzungen sind von der Änderung nicht betroffen, weitere städtebauliche Belange sind daher nicht berührt.

Umweltbelange, Arten- und Klimaschutz

Die Änderungen betreffen ausschließlich die Festsetzungen zur Höhe, Dachform und Dachneigung. Es wird keine höhere Versiegelung der Grundstücksflächen als bisher ermöglicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan bereits mit 0,4 festgesetzt und wird nicht geändert. Eine Kompensation gem. § 15 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Alle anderen zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplan „Rhede BO 12“ gelten unverändert weiter.


Verfahrenshinweis

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rhede BO 12“ 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 wird im Rahmen des Verfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Rhede, Februar 2023

Der Bürgermeister
Im Auftrag



Paaßen