

## Stadt Rhede

### 3. Änderung des Bebauungsplanes „Vardingholt BN 4 / BN 5“ - Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Bereich der Grundstücke in Rhede, Gemarkung Vardingholt, Flur 21,  
Flurstücke 883, 884, 885 und 886

#### Begründung

##### **Anlass, Ziel und Gegenstand der Bebauungsplanänderung**

Die Stadt Rhede ändert den Bebauungsplan „Vardingholt BN 4 / BN 5“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Änderungsbereich umfasst vier zusammenhängende Flurstücke im Bereich des Frieda-Nadig-Weges mit einer Gesamtfläche von ca. 1.960 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes, welche seit dem 11.07.2016 rechtskräftig ist.

Mit dem Bebauungsplan „Vardingholt BN 4 / BN 5, 2. Änderung“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes im Norden der Stadt Rhede geschaffen. Das Neubaugebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt weitestgehend bebaut. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise vor.

Innerhalb des Plangebietes wurde entsprechend der seitens der Bauinteressenten bestehenden Nachfrage Raum für unterschiedliche Einfamilienhaustypen geschaffen. Neben der überwiegend festgesetzten zweigeschossigen Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 10 m variieren im Plangebiet die festgesetzten zulässigen Traufhöhen sowie Dachformen (Satteldach, Flachdach, Zelt Dach und Pultdach) und Dachneigungen (0°-30°, 15°-30°, 42°-48°).

Um das Angebot an unterschiedlichen Bauformen zu erweitern, wurde auf einer Fläche im Westen des Plangebietes eine eingeschossige Bebauung mit reduzierter Firsthöhe von 8 m im Bebauungsplan festgesetzt. Auf dieser Fläche sollte eine „Bungalowbebauung“ entstehen, die vier Grundstücke sind bislang jedoch unbebaut. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Sinne der Innenverdichtung die Grundstücke einer höheren baulichen Nutzbarkeit zuzuführen und auch andere Bauformen als ausschließlich eine eingeschossige „Bungalowbebauung“ zuzulassen. Dafür müssen die zulässige Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung geändert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird für den Bereich von drei Grundstücken die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse erhöht, die maximale Firsthöhe auf 10,00 m hochgesetzt und die maximale Traufhöhe um 0,5 m auf 4,50 m erhöht. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vardingholt BN 4 / BN 5, 2. Änderung“ in den an den Änderungsbereich grenzenden Allgemeinen Wohngebieten. Auch die zulässige Dachform und -neigung wird an die angrenzenden Gebiete angepasst (Satteldach 42-48°). Für das westliche Grundstück hat der Kreis Borken ein Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vardingholt BN 4 / BN 5, 2. Änderung“ befreit. Mit der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen an das genehmigten Vorhaben angepasst und für den Bereich dieses Grundstückes statt der bislang festgesetzten Trauf- und Firsthöhe eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Änderung betrifft ausschließlich zeichnerische Festsetzungen, es werden keine textlichen Festsetzungen geändert oder hinzugefügt.

## Verfahrenshinweis

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Vardingholt BN 4 / BN 5“ kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgenommen werden, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die übrigen Kriterien für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens werden erfüllt. Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird 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.

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

Rhede, Oktober 2020

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Paaßen', written in a cursive style.

Paaßen