



STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24, 4. Änderung „An der Tiefe“

- 1. Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung „An der Tiefe“, städtebauliche Rahmenbedingungen und Anlass**
- 2. Planungsziele und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24**
- 3. Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz**
- 4. Sonstige Belange**
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Vorentwurf, November 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung „An der Tiefe“, städtebauliche Rahmenbedingungen und Anlass

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist 2013 eine zuvor als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Fläche, die als solche nicht mehr benötigt wurde, einer ergänzenden Wohnbebauung in der Straße An der Tiefe zugeführt worden. Diese wurde inzwischen realisiert, nun wird ein ergänzender Anbau im Nordwesten der Fläche angestrebt. Diese Ergänzung fügt sich in den örtlichen Gegebenheiten ein, sie ist als Anbau im Nordwesten des vorhandenen Gebäudes, rückwärtig des in der Plankarte eingetragenen Bodendenkmals vorgesehen. Zur Umsetzung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Vorhaben entspricht den städtischen Zielen zur effektiven Nutzung der innenstadtnah gelegenen Flächen. Die dafür notwendige Erweiterung der überbaubaren Flächen berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind hier gegeben. Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat daher am 21.09.2017 den entsprechenden Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 gefasst.

2. Planungsziele und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24

Planungsziele liegen insbesondere in der geordneten Fortentwicklung der Wohnbebauung auf der Südseite der Straße An der Tiefe und der effektiven Flächennutzung in der gegebenen, stadtkernnahen Lage. Dabei wird eine angemessene, umgebungsverträgliche Einfügung in den bestehenden Wohnsiedlungskontext angestrebt. Dieses öffentliche städtebauliche Interesse rechtfertigt auch die Entscheidung für den Einzelfall. Ein Planerfordernis ist zur Umsetzung der dargelegten Planungsziele gegeben.

Die mit dem Stand der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 getroffenen Festsetzungen werden weitestgehend beibehalten. Die unveränderten Festsetzungen werden hier nicht nochmals begründet. Auf den Originalplan Nr. 24, 3. Änderung „An der Tiefe“ und seine Begründung wird dazu ausdrücklich verwiesen.

Die einzige Änderung im Rahmen der vorliegenden Planung betrifft die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Nordwesten des Plangebiets und die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss sowie entsprechend angepasster, maximaler Trauf- und Firsthöhen in dieser Ergänzungsfläche des Baufelds. Damit soll ein ergänzender Anbau an das vor einigen Jahren errichtete Wohnhaus ermöglicht werden, um die o. g. Zielsetzung der effektiven Bodennutzung weiter zu unterstützen. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden dabei berücksichtigt: Die Erweiterung des Baufelds erfolgt mit 3 m Abstand außerhalb der Fläche des nordwestlich angrenzenden Bodendenkmals und des hier stockenden Laubbaums, der zur Erhaltung festgesetzt ist und bleibt. Auch erfolgt sie außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ems, welches südliche Teile der Planfläche mit erfasst.

Die Neuordnung fügt sich in die umliegende Bebauung städtebaulich verträglich ein. Eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bezüglich Verschattung, Erschließung etc. wird aufgrund der verbleibenden Abstände der überbaubaren Flächen zu den Nachbargrundstücken nicht gesehen. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die Änderung insgesamt für vertretbar gehalten.

3. Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Auf den vorliegend überplanten Flächen inmitten des Siedlungskörpers liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und/oder Schutzobjekte.

Durch einen Bebauungsplan bzw. eine Planänderung etc. können Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die gemäß § 1a BauGB grundsätzlich auszugleichen sind. Zu prüfen ist, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob der Planung unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege einerseits sowie der städtischen Planungsziele andererseits Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt werden soll. Die Sicherung einer ergänzenden Bebauung auf einem vorhandenen Wohngrundstück im Siedlungszusammenhang ist städtebaulich sinnvoll und mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar. Nutzungsmaße werden gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird im Sinne des sogenannten „Baurechtskompromisses“ somit nicht ausgelöst.

4. Sonstige Belange

Sonstige Belange z. B. in Bezug auf raumordnerische Aspekte, technische Erschließung, Altlasten, Kampfmittel, Immissionsschutz einschließlich Störfallschutz, zu Belangen des Artenschutzes und des Klimaschutzes etc. sind in der vorangegangenen 3. Änderung des Bebauungsplans für das vorliegende Plangebiet vor wenigen Jahren bereits umfassend behandelt worden. Relevante Änderungen gegenüber der damals dargelegten Situation sind heute nicht erkennbar. Dazu wird somit ebenfalls auf die Unterlagen der Ursprungsplanung verwiesen, insbesondere auf die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24.

5. Umweltprüfung

Gemäß BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Somit wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen. Unabhängig davon werden die Umweltbelange selbstverständlich in die Abwägung einbezogen, darauf wird in dieser Begründung mit Verweis auf den Ursprungsplan eingegangen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass nach bisherigem Kenntnisstand mit der Planung keine zusätzlichen erheblichen negativen Umwelteinwirkungen verbunden sind. Die Sicherung einer umgebungsverträglichen ergänzenden Bebauung in geringem Umfang auf einer bereits bebauten Fläche ist aus Umweltsicht neutral.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*	zu erwartende Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet WA	0,19	max. 0,09
Private Grünfläche	0,14	-
Fläche Plangebiet etwa	0,33	max. 0,09

* Ermittlung auf Basis der Plankarte, Maßstab 1:500, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

- Wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt -

b) Planentscheidung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 wird eine weitere städtebaulich geordnete, umgebungsverträgliche bauliche Ergänzung auf einem vorhandenen, stadtkernnahen Wohngrundstück vorbereitet. Dies wird als vertretbar und sinnvoll angesehen. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen der städtischen Gremien wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück

Theo Mettenborg
Bürgermeister