

Stadt Rheda-Wiedenbrück

Bebauungsplan Nr. 006
„Haardstraße / Am Nonnenplatz“

8. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Wolters Partner Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld
Januar 2020

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	3
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	5
2.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	5
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
2.4	Bauliche Gestaltung Fehler! Textmarke nicht definiert.	6
2.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
3	Erschließung	6
4	Natur und Landschaft / Freiraum	6
4.1	Eingriffsregelung	6
4.2	Biotop- und Artenschutz	6
5	Sonstige Belange	8
5.1	Ver- und Entsorgung	8
5.2	Altlasten	8
5.3	Immissionsschutz	8
5.4	Denkmalschutz	8

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich

Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück hat in seiner Sitzung am 16.05.2019 den Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 006 „Haardstraße/Am Nonenplatz“ gefasst.

Das Plangebiet der 8. Änderung beinhaltet das Flurstück 907, Flur 9, Gemarkung Wiedenbrück im Nordosten des Stadtteils Wiedenbrück und wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- private Grundstücke im Norden und Westen,
- den Cheruskerweg im Süden und
- die Krumholzstraße im Osten.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, an der Krumholzstraße 43 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 006 „Haardstraße/Am Nonenplatz“ ein zweigeschossiges Mehrparteienhaus mit insgesamt ca. 15 Wohneinheiten zu errichten. Das Gebäude soll L-förmig entlang des Cheruskerwegs und der Krumholzstraße positioniert werden.

Auf dem Wege der Innenentwicklung kann so dem anhaltend hohen Bedarf im Bereich des Geschosswohnungsbaus entsprochen werden. Darüber hinaus sollen alle Wohnungen durch einen Aufzug barrierefrei zugänglich sein. Die erforderlichen Stellplätze werden ebenerdig und in Form einer Tiefgarage bereitgestellt.

Da eine Realisierung der geplanten Bebauung aufgrund des bestehenden Planungsrechts nicht möglich ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um eine Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen und auf dem Wege der Innenentwicklung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Rheda-Wiedenbrück nachzukommen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet der 8. Änderung liegt im Nordosten des Stadtteils Wiedenbrück und wird über die Krumholzstraße und den Cheruskerweg erschlossen.

Die umgebenden Flächen sind vorrangig wohnbaulich geprägt. Weiter östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die derzeit als Ackerland genutzt werden.

Im Plangebiet befand sich ein über die Krumholzstraße erschlossenes zweigeschossiges Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garten. Diese baulichen Anlagen wurden im Dezember 2019 bereits abgerissen.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

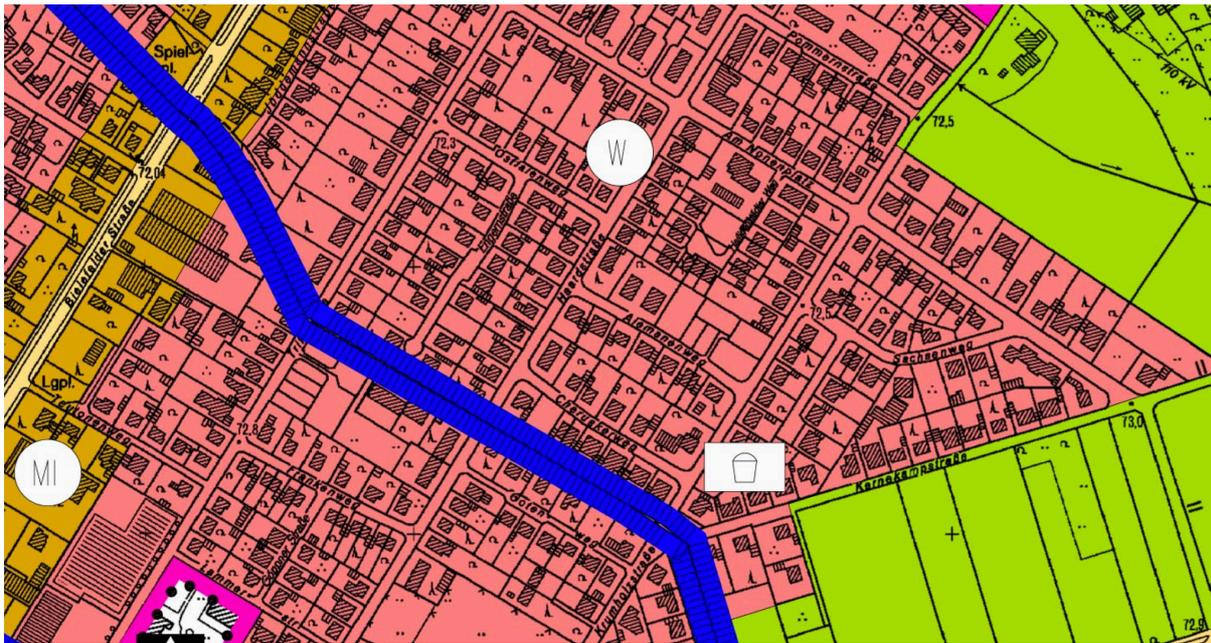
- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1.450 qm und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 2 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Rheda-Wiedenbrück daher beschlossen, das vorliegende Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Aufgrund der geringen Größe, der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt das Plangebiet der 8. Änderung als „Wohnbaufläche“ dar. Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind ebenfalls als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Weiter westlich trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück (ohne Maßstab)

• Bebauungsplan

Für das Plangebiet ist seit 1962 der Bebauungsplanes Nr. 6 „Haardstraße / Am Nonenplatz“ rechtskräftig.

Der Bebauungsplan trifft für das Gebiet der 8. Änderung und die angrenzenden Flächen die Festsetzung „reines Wohngebiet“ (WR). Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen in der offenen Bauweise. Darüber hinaus wurden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Durch diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 006 werden die Festsetzungen im überplanten Bereich der rechtskräftigen Satzung vollständig ersetzt. Zukünftig gilt die BauNVO 2017.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend dem oben formulierten Planungsziel weiterhin als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes wie bisher entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um die Errichtung einer Tiefgarage zu ermöglichen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen z.B. im Hinblick auf eine Beeinträchtigung des Lokalklimas sind durch diese Festsetzungen nicht zu erwarten, da das Grundstück bereits heute bebaut ist und nicht über bedeutende Grünstrukturen verfügt. Darüber hinaus sind die Decken der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zu mindestens 50 % mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mind. 30 cm) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

2.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Geschossigkeit wird entsprechend dem konkreten Vorhaben auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit ein Staffelgeschoss zu errichten.

Die höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den Gebäuden in der Umgebung der vorliegenden Planung.

Die maximal zulässige Firsthöhe des Hauptbaukörpers beträgt demnach 84,5 m ü. NHN. Das entspricht einer Höhe von etwa 12,0 m über der Geländehöhe von ca. 72,5 m ü. NHN. Die Traufhöhe wird mit 82,0 m ü. NHN festgesetzt, was einer Höhe von etwa 9,5 m entspricht. Dabei geben die Festsetzungen einen Spielraum für eventuelle geringfügige Anpassungen der Planung.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem Bestand und den bisherigen Festsetzungen eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen geben jeweils erschließungsseitig die Gebäudeflucht vor und ermöglichen so ein Einfügen in die

Bestandsbebauung. Entsprechend dem konkreten Vorhaben weisen die Baufelder eine Tiefe von ca. 15,5 m auf. Die rückwärtigen Bereiche werden so von Hauptanlagen freigehalten.

2.4 Bauliche Gestaltung

Um ein Einfügen in die bestehende Bebauung zu sichern, wird festgesetzt, dass die Dächer als geneigtes Dach in Form eines Sattel-, Walm- oder Zeltdachs auszuführen sind. Die maximale Dachneigung liegt bei 30°.

2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über die Krumholzstraße erfolgen.

Zum Schutz der privaten Freiflächen und zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind die Decken der Tiefgaragen, die nicht durch Hauptbaukörper überbaut werden, zu mindestens 50 % mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mind. 30 cm) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Darüber hinaus sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Um den Übergang von privaten und öffentlichen Flächen von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, sind Nebenanlagen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.

3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Krumholzstraße und den Cheruskerweg. Um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs zu vermeiden, wird entlang des Kreuzungsbereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Westen an der Bielefelder Straße und im Süden am Ostring.

Die gem. Bauordnung NRW erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Geplant ist die Errichtung einer Tiefgarage sowie weiterer oberirdischer Stellplätze.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW¹ ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen

¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

In dem vorliegenden Fall werden etwaige mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage geprüft (Stufe I). Im folgenden wird prognostiziert, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet der 8. Änderung liegt im Nordosten des Stadtteils Wiedenbrück nördlich der Ecke Cheruskerweg/Krumholzstraße. Die umgebenden Flächen sind wohnbaulich geprägt. Im Plangebiet befand sich ein Wohnhaus, welches sich zum Zeitpunkt der Durchführung der vorliegenden Artenschutzprüfung (Stand: Dezember 2019) im Abbruch befindet. Artenschutzbelange, die den Abbruch des Gebäudes betreffen wurden im Zuge der Genehmigung bzw. der Anzeige geprüft und werden hier nicht berücksichtigt. Aufgrund der Abrissarbeiten unterliegt das Plangebiet derzeit einer starken Störung / Dynamik. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus kleinere Gehölze.

- **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere auch der geringen Größe des Änderungsbereiches, der Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft, Störung, Vorbelastung und der tatsächlich gegebenen Ausstattung des Änderungsbereiches mit Biotopstrukturen, die als potentiell Brut- und / oder Nahrungs-, Überwinterungshabitat geeignet wären – kann eine erhebliche Beeinträchtigung der potentiell denkbaren planungsrelevanten Arten unter Berücksichtigung der weiter unten genannten Maßnahme mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

- **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Entsprechende Hinweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich und war bereits bebaut. Sie wird im Zuge der Planung lediglich umgestaltet. Die Aktivierung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Durch die Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.

5.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Weist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bearbeitet für die Stadt Rheda-Wiedenbrück
Coesfeld, im Februar 2020

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld