

Stadt Rheda-Wiedenbrück, Stadtteil Rheda

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Am Rott“

1. Allgemeines, Lage des Änderungsgebietes und Planungsziele

Der seit Oktober 1971 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 206 „Am Rott“ entwickelte reine / allgemeine Wohngebiete im Süden des Stadtgebiets Rheda. Der Urplan wird im Norden durch die *Oelder Straße*, im Osten durch die *Ringstraße*, im Süden durch die *Portlandstraße* und im Westen durch die *Bismarkstraße* begrenzt. Die Planung und wurde inzwischen nahezu vollständig realisiert.

Änderungsbereich 1:

Dieser Bereich umfasst das Flurstück 581 und wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Urplanes überplant. Das ca. 1.140 m² große Grundstück, das im Südosten an eine Trafostation grenzt, wurde im nördlichen Bereich mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Aufgrund des tiefen Grundstückszuschnitts und des Standortes des bestehenden Baukörpers besteht hier Nachverdichtungspotential. Der bisherige Zuschnitt der überbaubaren Fläche, der im südlichen Grundstücksbereich keine Bebauung zulässt, verhindert gegenwärtig die Ausschöpfung dieses Potentials. Der Eigentümer strebt über die derzeitigen Baumöglichkeiten hinaus die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes in diesem Bereich an und ist bezüglich der hier denkbaren Weiterentwicklung der Bebauung an die Stadt herangetreten.

Änderungsbereich 2:

Dieser Änderungsbereich umfasst das Flurstück 245 mit einer Größe von ca. 970 m² und liegt im nördlichen Bereich des Urplanwerks. Die am Ende eines großzügigen Wendehammers gelegene Fläche liegt gegenwärtig brach. Als Baugrundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus lässt sich der Bereich gegenwärtig nicht vermarkten. Da kleinere Baugrundstücke weiterhin nachgefragt werden, strebt der Eigentümer eine Teilung des Grundstücks und Erweiterung des bisherigen Zuschnitts der überbaubaren Fläche an. Auf diese Weise können Baumöglichkeiten für zwei kleinere Einzelhäuser bzw. ein Doppelhaus entwickelt werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Nachverdichtung ermöglicht werden. Eine entsprechende Erweiterung der Baugrenzen wurde zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern abgestimmt. Die Planänderung betrifft neben der Erweiterung der Baugrenzen die erstmalige Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe sowie der Dachneigung. Damit wird eine maßvolle Einbindung in die städtebauliche Struktur gesichert.

Für den Bebauungsplan Nr. 206 galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1968 / 1977. Durch die Änderung erfolgt die **Umstellung** auf die **BauNVO von 1990** im Änderungsbereich. Durch die Novellierung der BauNVO wurde u.a. die Anrechnungsregel nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.

Die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche ist gemäß § 20(3) BauNVO 1990 entfallen. Den Eigentümern werden somit mehr Möglichkeiten bezüglich der Schaffung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen gestattet.

Die städtebauliche Zielsetzung und öffentliche Belange bleiben somit unberührt bzw. gewahrt. Die Stadt führt daher das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB (sog. „vereinfachtes Verfahren“) durch, da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 206 hierdurch nicht berührt werden.

Die Nachverdichtung betrifft jedoch Belange der privaten Anlieger. Bisher war nur ein großes Gebäude auf den Bauflächen möglich, die Teilung erlaubt nunmehr zwei kleine bis mittelgroße Baukörper. Durch die Wahl der Baugrenze auf den immerhin noch ca. 500 m² großen Grundstücken, die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe sowie die Lage der Grundstücke erfolgt jedoch die Anordnung so, dass eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Verschattung, Erschließung etc. durch die möglichen Baukörper nicht gesehen wird. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird die Änderung somit für vertretbar gehalten.

2. Inhalte und Festsetzungen dieser Planänderung

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 206 bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird für die Wohngebiete unter Berücksichtigung des Bestandes aber auch der Erweiterungsmöglichkeiten die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **Geschossflächenzahl (GFZ)** übernommen. Die **Baugrenzen** werden gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand bedarfsgerecht angepasst, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Erweiterung der Wohnbebauung auf den Flurstücken zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan Nr. 206 wurde die Höhe der Gebäude über die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung der Höhenentwicklung in den Änderungsbereichen soll nunmehr sinnvoll, in Anlehnung an den umgebenden Bestand, über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** erfolgen.

Die **Dachneigung** wird künftig von 30°- 45° zugelassen, um mehr Flexibilität und eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraumes zu ermöglichen.

Da es sich bei der vorliegenden Planänderung um eine Nachverdichtung in einem bestehenden und weitgehend bebauten Quartier handelt, werden erstmalig Regelungen zur Dacheindeckung getroffen. Die Regelung zur **Dachfarbe** für das Hauptdach ermöglicht das heute i.a. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz. Untypische Farben (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb) sind für das Ortsbild insbesondere in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohnquartieren mit ausschließlich roter bzw. schwarzer Dacheindeckung sehr problematisch, entsprechen nicht den städtebaulichen Planungszielen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und werden daher ausgeschlossen.

Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten (können), werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig.

Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der Stadt empfohlen.

Trotz der im Rahmen der 2. Änderung im Änderungsbereich 1 festgesetzten **offenen Bauweise** waren, aufgrund der eng gezogenen Baugrenzen, nur Einzel- und Doppelhäuser möglich. Um eine nicht an den umgebenden Bestand angepasste Verdichtung (Reihenhausbebauung) des Änderungsbereichs zu vermeiden, wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die im Urplan für den Änderungsbereich 2 festgesetzte offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wird beibehalten.

Die Festsetzungen dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 206 „Am Rott“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit jeweils die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen und die Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB des Originalplans (einschließlich Änderungen), soweit sie nicht durch diese Änderung ergänzt bzw. geändert werden, bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Sie gelten unverändert fort. Maßgeblich bleibt außerhalb des Geltungsbereichs dieser 4. Änderung ausschließlich das Originalplanwerk nebst rechtskräftiger Änderungen.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist durch die Straße *Am Rott* gesichert.

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum der Straße *Am Rott* bzw. im Wendehammer wird auch im Hinblick auf die nach der vorliegenden Planung zusätzlich ermöglichten 3 Bauplätze als ausreichend erachtet. Private Stellplätze sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf dem jeweiligen Grundstück in ausreichender Anzahl nachzuweisen.

Belange des Immissionsschutzes

Der Änderungsbereich 1 liegt ca. 50 m nördlich des Kindergartens, eine gewisse Schalleinwirkung durch spielende Kinder ist ggf. möglich. Auf den Änderungsbereich 2 wirken geringfügige Lärmimmissionen der *Ringstraße* bzw. *Oelder Straße* ein. Entgegenstehende Belange oder die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauvorhaben in den Änderungsbereichen ist durch Anschluss an die vorhandenen Verbundnetze zu sichern.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausnahmen von der Versickerungspflicht sind auf Grundlage des § 51a(3) LWG NRW unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich. Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der Nachverdichtung im Bestand und der örtlich vorhandenen Kanalisation nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

Laut Stellungnahme der *RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH* verlaufen im **Änderungsbereich 1** drei Stromleitungen in West-Ost-Richtung durch das Flurstück 581 zur südöstlich angrenzenden Trafostation. Um eine Bebauung des Grundstücks zu gewährleisten werden diese Leitungen - nach Auskunft der RWE - an den Rand des Grundstücks verlegt und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Der Termin für die Verlegung ist mindestens 3 Wochen vor Baubeginn mit der RWE, Niederlassung Rietberg, abzustimmen. Sind bei der späteren Gartengestaltung im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts Pflanzmaßnahmen vorgesehen, so sind diese ebenfalls mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Belange des Bodenschutzes

In beiden Änderungsbereichen steht laut Bodenkarte NRW¹ Gley-Braunerde, stellenweise Gley-Pseudogley aus Niederterrassenablagerungen an. Diese lehmigen, z.T. stark lehmigen Sandböden weisen eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität auf; sie besitzen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht im Allgemeinen 8 - 13 dm unter Flur an.

Nach der Karte der **schutzwürdigen Böden in NRW²** wird den o.g. Bodentypen keine **Schutzwürdigkeit** zugeordnet.

Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Zuge der Realisierung mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist im Rahmen der Bauplanung und Realisierung zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

3. Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) Eingriffsregelung, UP/ UVP

Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen und -änderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 behält die Baurechte für Wohnbaumaßnahmen bei. Aus den bereits genannten Planungszielen ergab sich für die Stadt die Begründung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch eine Erweiterung der Baugrenzen. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der bestehenden Baurechte und der Einbindung in den Siedlungszusammenhang wurde eine Nachverdichtung für vertretbar und für geboten gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erforderten aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte.

¹ Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Geologisches Landesamt, Krefeld 1989

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung weiterhin durch begrenzte Verdichtung (u.a. Erschließung, Baugrenzen), durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. berücksichtigt.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 206 bestehen Baurechte. Es erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten im Plangebiet, die GRZ bleibt bei der vorliegenden Änderungsplanung unverändert.

Die Überplanung mit zwangsläufiger Umstellung auf die BauNVO 1990 gemäß § 19(4) BauNVO begrenzt das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen umfangreichen Nebenanlagen und Stellplätze.

Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Planung im Änderungsbereich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Aus diesem Grund werden eine weitere Prüfung im Sinne des § 1a BauGB und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten.

UP/ UVP-Prüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Änderungsplanung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Zudem führen die genannten Änderungen zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, eine zusätzliche Versiegelung mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt etc. ist mit der Änderungsplanung nicht verbunden. Insofern werden durch die Änderungsplanung keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, zusätzliche negative Umweltauswirkungen sind demnach mit der Änderungsplanung nicht verbunden.

4. Sonstige Belange

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Altlasten bzw. Altlastenstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt; auch im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind keine Altablagerungen verzeichnet.

Es besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 05241/85-

