Stadt Rheda-Wiedenbrück

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 012/1 „Am Holzbach“

Stadt Rheda-Wiedenbrück – Fachbereich Bauordnung / Stadtplanung

Planungsstand: Satzungsplan Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich 3

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien 3

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen 4
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation 4
3.2 Flächennutzungsplan 4
3.3 Landschafts- und Gewässerschutz 4
3.4 Belange des Bodenschutzes 4
3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege 5
3.6 Altlasten 5

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
4.1 Art der baulichen Nutzung 5
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen 5
4.3 Verkehrserschließung 7
4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes 7
4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft 7
4.6 Baugestalterische Festsetzungen 7

5. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung 7
5.1 Grünordnung 7
5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung 7
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1 8

6. Bodenordnung 8

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung 8

Kursive Anmerkungen erfolgten aufgrund der Anregungen und Bedenken während der Offenlage.

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Am Holzbach“ liegt im nördlichen Siedlungsschwerpunkt des Stadtteils Rheda.

Der Änderungsbereich umfasst die unbebauten Grundstücke westlich der Nordstraße sowie einen Teilbereich östlich der Nordstraße und nördlich der Sudetenstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes gehört zur Gemarkung Rheda, Flur 10. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,1 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere unbebaute Flächen. Teile davon liegen im Geltungsbereich einer nachträglich erstellten Gestaltungssatzung: „Aufgrund eines eingegangenen Bauantrages …, der unter Maximalausnutzung dieser Festsetzungen ein für dieses Gebiet überproportioniertes Mehrfamilienhaus vorsieht, ergibt sich die Notwendigkeit, eine Gestaltungssatzung zu erlassen.“ Diese gilt jedoch nur für einen Teilbereich des Gesamtplanes. Im Gegensatz zum restlichen Plangebiet werden hier Trauf-, Sockel- und Gebäudehöhen, sowie Dachneigung und Dachaufbauten geregelt. Diese Regelungen führen dazu, dass geplante Gebäude zwar rechnerisch zweigeschossig errichtet werden dürfen, jedoch den optischen Eindruck eines eingeschossigen Gebäudes nicht verlassen.

Die Grundstücke, welche im Änderungsbereich liegen, sind zurzeit unbebaut. Für den nördlichen Teil ist die Gestaltungssatzung mit den o. g. Beschränkungen anzuwenden. Für den südlichen Teil gilt weiterhin der ursprüngliche Bebauungsplan mit der gesamten Festsetzungsspannbreite.

Für Teilbereiche des Flurstückes 738 liegen zwei Bauanfragen vor, welche eine voll zweigeschossige Wohnbebauung mit Walmdach vorsehen. Diese Bebauung ist nach der geltenden Gestaltungssatzung nicht zulässig.

Um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auf diesen letzten Grundstücken zu steuern, sollen die Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, der Dachneigung und der überbaubaren Grundstücksflächen zeitgemäß überarbeitet werden und somit den heutigen Bauvorstellungen angepasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 012/1 setzt im Bereich der Nordstraße eine ca. 6,00 m breite Verkehrsfläche fest. Westlich dieser festgesetzten Verkehrsfläche befindet sich bereits ein geschotterter Gehweg in einer Breite von ca. 2,00 m (Eigentümerin: Stadt Rheda-Wiedenbrück). Da es sich hierbei um keine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche handelt, sind die angrenzenden Flurstücke von der Nordstraße her rechtlich nicht erschlossen.

Bei einem möglichen Ausbau der Nordstraße sollte zudem wegen der nahe liegenden Andreasschule der Straßenquerschnitt ausreichend breite Flächen für Fußgänger aufweisen. Daher soll die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Nordstraße erweitert werden.

Ziel dieses Bauleitplanes ist die Anpassung der stadtgestalterischen Rahmenbedingungen zur zeitgemäßen Entwicklung von Gebäuden auf den unbebauten Grundstücken, sowie die langfristige Sicherung der Erschließung in diesem Bereich.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde bereits durch eine Gestaltungssatzung von 1995 in einem Teilbereich überplant. Dieser ist zum Teil durch diese Bebauungsplanänderung betroffen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes als sogenanntes Deckblatt, er-

setzen die neuen Festsetzungen im Änderungsgebiet die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 012/1 „Am Holzbach“ und der Gestaltungssatzung von 1995.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 012/1 „Am Holzbach“ ersetzte die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 012 „Auf der Schulenburg“ der ehemals selbständigen Stadt Rheda in einem Teilbereich und regelte dort neben der Art der baulichen Nutzung die Erschließung des Gebietes neu. Im gesamten Plangebiet wurde ein allgemeines Wohngebiet mit höchstens zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen im Gebiet sind weitestgehend großzügig ausgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,8.

Die vorhandene straßenbegleitende Gebäudestruktur im Umfeld des Änderungsbereiches ist sehr heterogen geprägt, da durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze ohne weitere Angaben zur Gebäudehöhe, Dachneigung o.ä. eine sehr breite Festsetzungsspannbreite besteht.

Dies gilt nicht für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 012/1 „Am Holzbach“, da hier die nachträglich erlassene Gestaltungssatzung von 1995 greift. In diesem Bereich weisen die Gebäude eine relativ homogene städtebauliche und gestalterische Struktur auf.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Dies gilt auch für die direkt angrenzenden Flächen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in einer Fläche für Wohnbauland entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) Bau GB.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Landschafts- und Gewässerschutz sind aufgrund der innerstädtischen Lage hier nicht betroffen.

3.4 Belange des Bodenschutzes

Im Planbereich sind humose anlehmige Sandböden, sog. Podsol, teilweise mit Plaggenauflage, vorherrschend.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine kompensierende Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 012/1 „Am Holzbach“, eines gezielt entwickelten Quartiers. Die Entscheidung über die Entwicklung der Flächen ist somit bereits gefallen.

Die überbaubaren Flächen entsprechen weitestgehend den bereits festgesetzten Flächen, so dass von keinem größeren Versieglungsgrad auszugehen ist. Ein Ausgleich des zukünftig auf Grundlage dieses Bebauungsplans erfolgenden Eingriffs ist deshalb nicht erforderlich.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien, etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Rheda-Wiedenbrück oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.6 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnamen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012/1 „Am Holzbach“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungsabsichten und der bereits vorhandenen Prägung des Gebietes wird hier ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen, wobei die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen werden, da sie sich in die städtebauliche Eigenart der Umgebung nicht einfügen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im näheren Umfeld des Plangebietes wird deutlich, dass die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze zu einer sehr heterogenen, städtebaulich unbefriedigenden baulichen Entwicklung geführt hat, da die Festsetzungsspannbreite sehr groß ist. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 012/1 „Am Holzbach“ ist daher im Jahr 1995 zur Konkretisierung bereits eine restriktive Gestaltungssatzung erlassen worden. Diese beschränkte insbesondere die Gebäudehöhe, die Trauf- und Sockelhöhen soweit, dass zwar rechtlich zweigeschossige Gebäude errichtet werden können, diese jedoch die Anmutung von eingeschossigen Häusern aufweisen.

Der westliche Teil der Nordstraße ist größtenteils städtebaulich noch nicht definiert. Hier befinden sich entlang der Straße zwei umfangreiche Baufelder. Damit dort ein einheitliches, städtebaulich definiertes Straßenbild *erreicht werden kann*, wird daher die ehemals als Höchstgrenze festgesetzte Zweigeschossigkeit in eine zwingende Zweigeschossigkeit unter Beachtung von festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen umgewandelt. Somit ist gewähr-

leistet, dass sich *diese* noch verbleibenden unbebauten Grundstücke entlang der Nordstraße städtebaulich einheitlich entwickeln werden.
Bezug nehmend auf die vorhandene zweigeschossige Bebauung im Umfeld der Planänderung wird westlich der Nordstraße eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dazu wird die Wandhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (6,00 m bis 7,00 m) festgesetzt, damit sich eine möglichst homogene Gebäudehöhenstruktur ergibt. Die maximale Gebäudehöhe orientiert sich am angrenzenden Gebäudebestand und wird auf maximal 9,50 m festgesetzt.

Um den Bauherren einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, dürfen untergeordnete Teile des Hauptgebäudes, die kleiner als ein Drittel der Gesamtfläche sind, die minimale Wandhöhe von 6,00 m unterschreiten.

Östlich der Nordstraße sieht die städtebauliche Situation etwas anders aus. Do sind die Grundstücke größtenteils bebaut – dies jedoch auch wie oben beschrieben sehr heterogen. Ein größeres unbebautes Areal befindet sich an der Kreuzung Nordstraße / Sudetenstraße. An dieser Nahtstelle zwischen eingeschossiger (südlich Sudetenstraße) und zweigeschossiger Bebauung (Bereich Am Holzbach) ist die Festsetzung einer zwingend zweigeschossigen Bauweise städtebaulich wünschenswert. Jedoch kann dem betroffenen Bereich nicht ein solches städtebauliches Gewicht zugemessen werden, als dass hier die zwingende Zweigeschossigkeit gefordert werden könnte. Um dennoch eine städtebauliche Einheit mit der gegenüberliegenden Bebauung zu gewährleisten, werden hier die maximalen Wand- und Gebäudehöhen der gegenüberliegenden Parzellen übernommen. Ein Zurückbleiben hinter diesen maximalen Höhen ist östlich der Nordstraße weiterhin möglich.

Da in der Gestaltungssatzung keine Aussagen zu möglichen Dachformen getroffen werden, wird die mögliche Ausgestaltung von Pultdächern zusätzlich geregelt. Ohne diese Regelung wäre es z. B. möglich, dass ein Gebäude mit Pultdach an einer Gebäudeseite ganze 9,50 m Höhe aufweist, was das städtebauliche Ortsbild negativ beeinträchtigen würde. Daher wird bei Pultdächern die maximale Gebäudehöhe gleich der maximalen Wandhöhe definiert. Der Bebauungsplan lässt hier jedoch als Ausnahme gem. § 16 (6) Bau NVO eine Überschreitung dieser maximalen Wandhöhe von 7,00 m um einen Meter auf 8,00 m zu. Dieser Ausnahme ist stattzugeben, soweit sich das Gebäude stadtgestalterisch in den Straßenzug einpasst und die Gebäudeaußenwand die Umgebung nicht zu stark dominiert.

Durch die Wiedernutzbarmachung des zweiten Obergeschosses im Bereich der Gestaltungssatzung von 1995 wird den heutigen Wohnbedürfnissen mit zwei Geschossen, welche in voller Höhe nutzbar sind und keine Dachneigungen aufweisen, Rechnung getragen.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 012/1 „Am Holzbach“ vorhandenen überbaubaren Flächen sollen nur geringfügig erweitert werden, um im Teilbereich an der Sudetenstraße eine weitere Baufläche zu erhalten. Darüber hinaus dient die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen der Unterbringung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen.

Damit das städtebauliche Bild der Straßenzüge nicht durch Garagen oder Carports beeinträchtigt wird, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aus Gründen der Leichtigkeit des Verkehrs und der Sicherstellung eines weiteren Stellplatzes auf dem Baugrundstück, sind Garagen und Carports im Zufahrtsbereich mit mind. 5 m Abstand zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen zu errichten.

Das bestehende festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von GRZ: 0,4 und GFZ: 0,8 wird nicht verändert.

4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herzebrocker Straße, die Pixeler Straße sowie in Ost-West-Richtung über die Straßen Am Holzbach und Am Ruthenbach. Die betroffenen Baugrundstücke liegen entlang der Nordstraße, der Sudetenstraße sowie der Schafstallstraße. Die Erschließung der betroffenen Baugrundstück erfolgt über die erweiterte öffentliche Verkehrsfläche der Nordstraße sowie der Sudetenstraße und der Schafstallstraße.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und wird ausschließlich von Anliegerstraßen erschlossen. Es sind daher keine Immissionskonflikte im Rahmen der bestandsorientierten Weiterentwicklung zu vermuten.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. *Vorhandene Leitungen im Plangebiet sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mit den Versorgungsträgern rechtzeitig (mindestens drei Monate vor Baubeginn) abzustimmen.*

4.6 Baugestalterische Festsetzungen

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind zwei Gebäudetypen vorherrschend:

1. Gebäude mit niedriger Traufhöhe (ca. 3 - 4 m) mit steilen Dächern (DN > 40 °), wahrscheinlich vorwiegend eingeschossig,
2. Gebäude mit hoher Traufhöhe (ca. 5-7 m) und vergleichsweise flach geneigten Dächern (< 35 ° DN), zweigeschossig.

Da auf den verbleibenden Flächen ein einheitliches städtebauliches Bild entstehen soll und *überwiegend* eine zwingende Zweigeschossigkeit nebst Höhenbegrenzung festgesetzt wird, welche sich am zweiten Gebäudetypus der Umgebung orientiert, wird *in diesen Bereichen westlich der Nordstraße* die Dachneigung auf 30 ° begrenzt. In solchen Dächern werden aus gestalterischen Gründen Dachaufbauten und –einschnitte ausgeschlossen.

Östlich der Nordstraße, gibt es keine gestalterischen Vorschriften zur Dachneigung, da hier die Vollgeschossigkeit als Höchstgrenze wie im ursprünglichen Bebauungsplan beibehalten wird. Es erfolgt lediglich eine Einschränkung hinsichtlich der maximalen Wand- und Gebäudehöhen (s.o.).

5. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

5.1 Grünordnung

Insgesamt ist eine aufgelockerte Bebauung mit privatem Grünflächenanteil vorgesehen, die sich insbesondere für familiengerechtes Wohnen eignet. Besondere Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht vorgesehen.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung

Die Änderungen im Planbereich bezogen auf den Ursprungsplan sind marginal und können kaum beziffert werden. Eine negative Auswirkung auf die Umwelt – ausgehend vom bestehenden Baurecht kann daher nicht vermutet werden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird deshalb

von einem Umweltbericht und von der Ermittlung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen abgesehen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche von ca. 1,1 ha auf und ist als größere Baulücke im vorhandenen Siedlungsbereich des Stadtteils Rheda zu werten. Verschiedene Störeinflüsse durch die umliegende Bebauung und angrenzende Straßen wirken bereits auf diese Fläche ein. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Ergänzung des Wohngebietes zu erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten) auftreten werden.

Nach dem Fachinformationssystem (FIS) befinden sich im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten. Auf die Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatschG wird hingewiesen.

Soweit die Fachbehörden über weitergehende Erkenntnisse verfügen, sollen diese bitte im Beteiligungsverfahren mitgeteilt werden.

6. Bodenordnung

Die betroffenen Flächen befinden sich in privatem und städtischem Besitz. Zuschnitt und Lage der Grundstücke sind ohne Bodenordnungsmaßnahmen für die vorgesehene Nutzung und Bebauung geeignet.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 012/1 „Am Holzbach“ ordnet die städtebaulichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der dritten Planungsdimension (Gebäudehöhe und -ausformung) neu. Gleichzeitig werden erforderliche Erschließungsflächen planungsrechtlich gesichert. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Bewohner des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Rheda-Wiedenbrück, 29.07.2013

.....
gez. Theo Mettenborg, Bürgermeister