



Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes LA Nr. 2 „Meerfeld“ der Stadt Rüdten, Ortsteil Langenstraße



Verfahrensschritt:

**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2
BauGB i.V.m. der Offenlegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans	3
2	Räumlicher Änderungsbereich.....	3
3	Verfahren	4
4	Änderungsinhalte	5
4.1	Maß der baulichen Nutzung.....	5
	Grundflächenzahl	6
	Zahl der Vollgeschosse.....	6
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5	Örtliche Bauvorschriften.....	8
5.1	Dächer	8
5.2	Einfriedungen.....	9
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
7	Monitoring	10

1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rüthen hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 auf Antrag einer Investorengruppe beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes LH Nr. 2 „Meerfeld“ im Ortsteil Langenstraße durchzuführen.

Der Bebauungsplan LH Nr. 2 „Meerfeld“ ist seit dem 25.04.2003 in Kraft. Es handelt sich um einen Investorenplan, bei dem auf eigenen Flächen Baugrundstücke und eine entsprechende Erschließung vorgesehen waren.

Nach aktuellem Stand sind von 19 potenziellen Bauplätzen (davon 4 Doppelhaushälften) 11 bebaut (davon 2 DHH). Die bislang als Baustraße ausgeführte Erschließungsstraße Meerfeld soll möglichst bald einen Endausbau erhalten.

Grund für die angestrebte Bebauungsplanänderung ist u.a. ein Bauvorhaben mit insgesamt drei Wohneinheiten (Dreifamilienhaus), welches als Mietobjekt verwirklicht werden soll, zumal in Langenstraße / Heddinghausen ein entsprechender Bedarf an Mietwohnungsraum erkennbar ist.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan sehr restriktive Vorgaben besitzt, scheidet das angestrebte Bauprojekt an verschiedenen Festsetzungen (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche, Lage der Stellplätze).

Auch für andere Vorhaben erweist sich die zwingende 1-Geschossigkeit als echtes Problem, da selbst Gebäude, die nach allgemeinem Empfinden als „normale“ Wohnhäuser anzusehen wären, nicht genehmigungsfähig sind, weil rechnerisch mehr als 1 Vollgeschoss ansteht. Da die Geschossigkeit zu den Grundzügen der Planung zählt, kann auch auf dem Befreiungsweg kein Dispens erteilt werden.

Es ist daher beabsichtigt, die Geschossigkeit allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse zu erhöhen, dabei aber durch die Vorgabe von Dachformen sowie maximale First- und Traufhöhen solche Baukörper zu vermeiden, die zu hoch in Erscheinung treten würden.

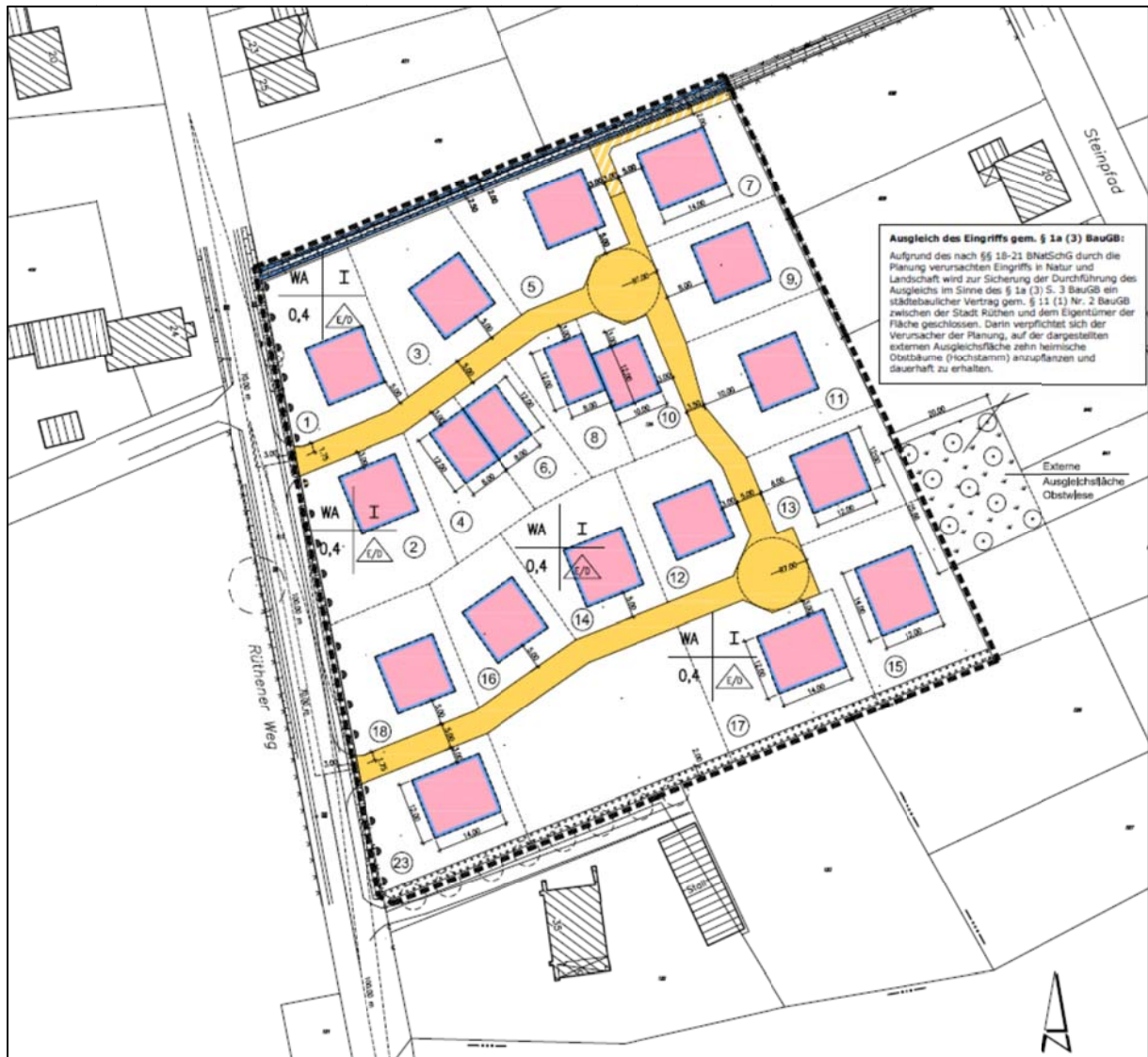
Für das spezielle Mietobjekt werden auf dem Grundstück Gemarkung Langenstraße, Flur 2, Flurstück 660 zusätzlich eine größere Grundflächenzahl, eine vergrößerte überbaubare Grundstücksfläche und der Standort für die angestrebten Stellplätze festgelegt.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich umfasst den gesamten ursprünglichen Bebauungsplan und damit die Flurstücke 126 (tlw.), 650 bis 655 sowie 657 bis 672 der Flur 2, Gemarkung Langenstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs sind der nachstehenden, ursprünglichen Planzeichnung (Bebauungsplanabgrenzung plus externe Ausgleichsfläche) zu entnehmen.

Die o.g. angestrebten Änderungen erfolgen durch handschriftlichen Eintrag in die Originalurkunde und Aufkleben / Siegeln der Verfahrensschritte des erfolgten Änderungsverfahrens.



(Auszug aus dem Bebauungsplan LH Nr. 2 „Meerfeld“ – Rechtskraft: 25.04.2003)

3 Verfahren

Der Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderung LH Nr. 2 „Meerfeld“ werden gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan(-änderung) der Innenentwicklung eingestuft, da es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebaubarkeit von Grundstücken handelt, die zu jeder Richtung von Wohnbebauung umgeben sind.

Ein solcher Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen.

Die o.g. Kriterien können vorliegend als erfüllt betrachtet werden.

Schon die Gesamtfläche des Geltungsbereichs bleibt hinter der in § 13a BauGB angegebenen Grundflächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da von einer leicht höheren Wohnhauskubatur keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB liegen nicht vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Zudem gelten in den Fällen des § 13 a, Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 (wie hier) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon soll in vorliegendem Fall über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden, dass eine Ausgleichszahlung für den gegenüber der Ursprungsplanung größeren Eingriff auf der Parzelle 660 erfolgt.

4 Änderungsinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB bleiben im Wesentlichen unverändert. Insofern bleiben die Aussagen in der Begründung vom 08.01.2003 hinsichtlich

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Verkehrsfläche
- Oberflächenwasser
- Pflanzgebote
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ver- und Entsorgung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Immissionen
- Altlasten
- Denkmalschutz

nach wie vor gültig. Änderungen ergeben sich hingegen bei:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im bisherigen Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt das in § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet als Obergrenze genannte Maß der Grundflächenzahl "0,4" bestehen.

Um einem unnötig hohen Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken vorzubeugen, wurde gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und anderen Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Dies ist eine Festsetzung, die bei den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrößen eingehalten werden kann. Entsprechend soll auch diese Vorgabe beibehalten werden.

Da das geplante Mietwohnhaus auf der Parzelle 660 bzw. dem Grundstück Nr. 14 mit einer GRZ von 0,4 nicht auskommt, soll von dieser einschränkenden Regelung speziell für das Mietobjekt auf Grundstück Nr. 14 eine Ausnahme gelten.

Dort darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können in diesem Einzelfall zugelassen werden.

Für die größere Ausnutzbarkeit an dieser Stelle ist ein zusätzlicher ökologischer Ausgleich zu leisten (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).

Zahl der Vollgeschosse

Um ein Einfügen der Bebauung in den dörflichen Siedlungsbereich und eine hinsichtlich der horizontalen Gliederung der Baukörper harmonische Bebauung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, wurde für den gesamten Geltungsbereich gemäß §§ 16 und 20 BauNVO eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Diese Vorgabe konnte zwar bei den bislang erstellten Gebäuden eingehalten werden, erweist sich jedoch bei jüngeren Vorhaben als echtes Investitionshindernis. Mit einer halbwegs nutzbaren Geschossfläche im DG bzw. nutzbarer Drempelhöhe erreicht man rechnerisch sehr schnell die Zweigeschossigkeit, erst recht wenn Dachgauben angestrebt werden. Insofern soll zur Erleichterung neuer Bauvorhaben und evtl. Hinzunahme von Dachgauben bei bereits bestehenden Häusern die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 erhöht werden.

Bislang wurden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften weder zu Dachformen noch zu Dachneigungen einschränkende Festsetzungen formuliert mit dem Denkansatz, dass auch bei einer eingeschossigen Bebauung familiengerechte Wohnungsgrundrisse umgesetzt werden können.

Durch die Ausweitung der Geschossigkeit werden aber zwingende Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Firsthöhe, Dachform und Dachneigung erforderlich, um das bislang harmonische Erscheinungsbild der Siedlung zu wahren.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

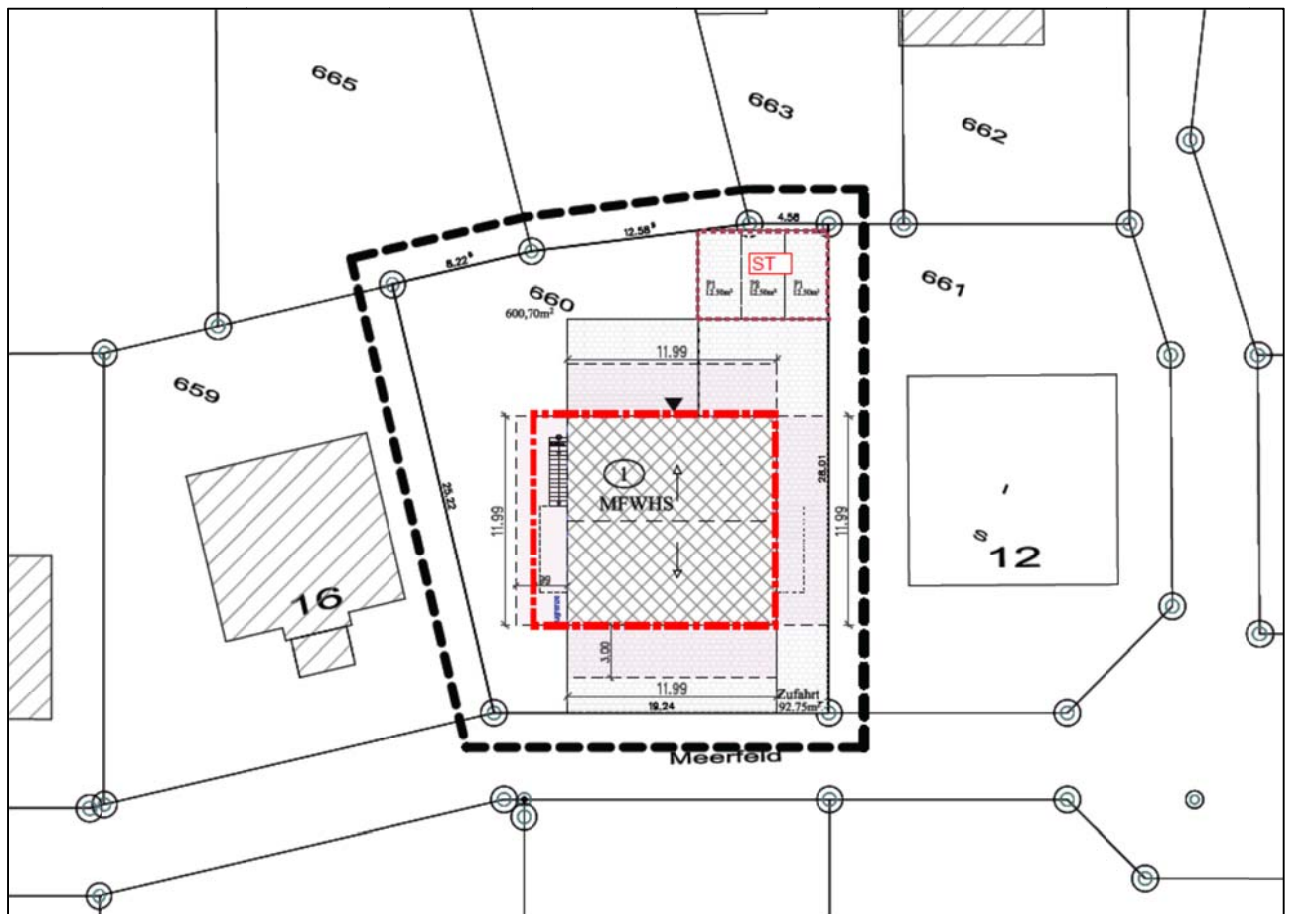
Für jedes einzelne Baugrundstück setzt der Bebauungsplan die überbaubare Fläche fest. Diese gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen weisen in der Regel eine Größe von 12,00m x 12,00m auf und erlauben dem Bauherrn damit einen ausreichenden Spielraum sowohl in architektonischer Hinsicht als auch mit Blick auf die Stellung der Gebäude.

Die drei überbaubaren Flächen im Süden des Geltungsbereiches wurden - auch wegen des großen Abstandes zu den benachbarten Bauflächen - mit 12,00m x 14,00m etwas größer bemessen. Auf den für eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehenen Baugrundstücken weisen die überbaubare Flächen ein Maß von jeweils 8,00m x 12,00m bzw. 10,00m x 12,00m auf.

Mit der Festlegung der Baukörper auf einen konkreten, eng gefassten Standort wurde das Ziel angestrebt, die Bebauung hinsichtlich der Faktoren Besonnung und Zuschnitt der Gartenflächen sowohl auf dem jeweiligen Baugrundstück als auch in Bezug auf die Nutzung der benachbarten Grundstücke optimal zu ordnen. Darüber hinaus sollte eine gleichmäßige Abfolge der Baukörper im Verlauf der Erschließungsstraßen sichergestellt werden.

Diese Vorgaben sollen beibehalten werden, zumal sie wichtiger Faktor im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind.

Für die Parzelle 660 bzw. das Grundstück 14 reicht die mit Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche jedoch nicht ganz aus, zumal der angestrebte Baukörper mit westlichem Balkon und Treppe auch vollständig innerhalb der überbaubaren Flächen liegen sollte.



(Auszug aus dem Entwurfskonzept für das geplante Dreifamilienhaus)

Die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche wird daher analog der südlichen Grundstücke ebenfalls mit 12 x 14 m festgesetzt (siehe rote Linie im Lageplan). Für die größere Ausnutzbarkeit erfolgt eine grundstücksbezogene Ergänzung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Da im bestehenden Bebauungsplan gemäß § 19 BauNVO nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Insofern finden sich bei dem Gebäudebestand auch schon Garagen, die weiter als das Wohngebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereich (Ruhebereich) hinein ragen. Diese sind aber regelmäßig umhaust.

Auf der Parzelle 660 ist ein offener Stellplatzbereich für die Mieter an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen. Hintergrund ist der geplante Gebäudeeingang, welcher auf der Nordseite liegen soll. Die Positionierung des Stellplatzes kann insofern auf den angrenzenden Grundstücken zu Störungen führen. Um die Planungsabsicht frühzeitig zu verdeutlichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die planungsrechtliche Situation ist somit schon auf Bebauungsplanebene eindeutig. Hier kann aber ggf. auch eine Umbauung notwendig werden, um Motorgeräusche während der Nachtzeit abschirmen zu können.

5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW wurden bereits im alten Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Ausführung der Dächer und zur Höhe der Einfriedungen getroffen. Diese müssen aufgrund der jetzt zulässigen 2-Geschossigkeit um weitere Gestaltungsvorschriften ergänzt werden, damit das bisherige Erscheinungsbild des Baugebietes trotz verbesserter Ausnutzbarkeiten gewahrt bleibt.

5.1 Dächer

Dachlandschaften prägen entscheidend das Ortsbild. Aufgrund der im Ursprungsplan geltenden maximalen Eingeschossigkeit wurde aber keine besondere Veranlassung gesehen, Dachformen als solche zu regeln. Insofern wären auch Flachdächer allgemein zulässig gewesen.

Erst im Falle der Errichtung geneigter Dächer wurde die Notwendigkeit gesehen, hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung gestalterisch einzugreifen. Dacheindeckungen sollten ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig sein sowie bei Doppelhäusern hinsichtlich Material und Farbe übereinstimmen. Es wurde davon ausgegangen, dass die für das Plangebiet getroffenen Vorschriften zur Farbgebung dem einzelnen Bauherrn ausreichende Spielräume hinsichtlich der Wahl des Farbtons bzw. des Materials eröffnen, dass aber dennoch eine Annäherung an regionaltypische Farbstellungen erreicht wird. Durch diese Festsetzung sollten lediglich völlig untypische Dacheindeckungen (z.B. blau oder gelb) ausgeschlossen werden.

Diese Vorgabe wurde bei den bisherigen Bauten eingehalten, was trotz hälftiger Aufteilung zwischen roten und anthrazitfarbenen Pfannen zu einem harmonischen Gesamteindruck führt. Insofern soll die Farbregelung beibehalten werden, erst recht, da jetzt die Notwendigkeit der Festsetzung von Dachformen hinzukommt.

Mit der zulässigen 2-Geschossigkeit wären theoretisch auch so genannte Stadtvillen im mediterranen Stil oder kubische Gebäude mit Flachdach erlaubt. Es soll aber darauf hingewirkt werden, dass annähernd gleich geneigte Dachflächen entstehen und keine überhohen Traufseiten in Erscheinung treten.

In diesem Sinne soll sich die zulässige Dachform auf Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer (Schopfwalmdach) und doppelseitige Pultdächer beschränken, wobei die Firsthöhen an keiner Stelle mehr als 10,5 m über gewachsenem Boden und die Traufhöhen an keiner Stelle mehr als 5m über gewachsenem Boden betragen dürfen.

Letzteres gilt auch für Zwerhdächer, um hier eine Umgehung der Gestaltungsvorgaben zu vermeiden.

Die zulässige Dachneigung darf 23° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten. Abweichende Dachformen sind bei Garagen und Nebenanlagen sowie bei Gauben und Zwerhdächern zulässig. Nach wie vor gilt, dass Dachgauben und –einschnitte so auszuführen sind, dass die Dachflächen der einzelnen Gebäude nicht durch diese Einzelelemente "zerrissen" werden und die Grundform erkennbar bleibt.

In diesem Sinne bleibt die 2/3 Festsetzung für Dachgauben und –einschnitte erhalten. Daneben werden zur Klarstellung auch Zwerchhäuser benannt, für die aber ebenfalls die Abstandsregel zu Dachkanten (hier werden zur Klarstellung auch Ortgänge hinzugefügt) einhalten.

5.2 Einfriedungen

Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Höhe von Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten bleibt bestehen.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz) berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war ursprünglich – mit Ausnahme der schmalen Grabenparzelle am Nordrand der Fläche - intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ökologisch wertvoller Bewuchs fand sich im Geltungsbereich nicht. Die Fläche hatte somit im Bestand einen relativ geringen ökologischen Wert.

Im Bebauungsplan "Meerfeld" wurden umfangreiche Festsetzungen getroffen, um den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke zu minimieren.

Ausweislich der Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten im Bestand und im Planungszustand blieb aber das Ergebnis, dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes durch die genannten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden kann. Es wurde ein Defizit von 2.530 Wertpunkten ermittelt.

Dieses Defizit sollte in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet auf einer Fläche ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich hat aus verschiedenen Gründen nicht funktioniert und es wurde stattdessen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Soest eine Ersatzgeldzahlung geleistet. Diese wurde noch vor Beginn des Verfahrens zur 1. Änderung überwiesen, so dass die zeichnerisch dargestellten Ausgleichsflächen nunmehr gestrichen werden können.

Durch die bessere Ausnutzbarkeit der Parzelle 660 (gepl. Dreifamilienhaus) ergibt sich ebenfalls ein Ausgleichserfordernis in geringem Umfang. Auch dieses soll in Ermangelung geeigneter Ausgleichsflächen durch Ersatzgeldzahlung beglichen werden.

Die Ausgleichszahlung errechnet sich wie folgt:

24 m² (größerer überbaubare Grundstücksfläche) x 2 Punkte (Wertverlust Zierrasen) plus 180 m² (zusätzliche Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrt) x 1 Punkt (Zierrasen mit 2 P gegen versickerungsfähige Flächen mit 1 P) = 228 Punkte x 2,45 Euro (Punktwert im Kreis Soest) = 558,60 Euro.

Die Ausgleichzahlungen werden vom Investor über die Stadt Rüthen an den Kreis Soest geleitet.

7 Monitoring

Über die Planänderung wird ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Umsetzung der Planänderung ist an die Erfüllung der v.g. Ausgleichverpflichtung gebunden. Ein weiteres Monitoring erfolgt nicht, da dies bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht vorgesehen ist und die Ersatzgeldzahlung ja bereits erfolgt ist. Mit diesen Geldern werden von der Unteren Landschaftsbehörde Obstbaumwiesen in der Ortschaft Hoinkhausen angelegt.

Aufgestellt:

Rüthen, den 02.02.2018

Stadt Rüthen
Der Bürgermeister
Im Auftrag



(Heidrich)
Stadtplaner