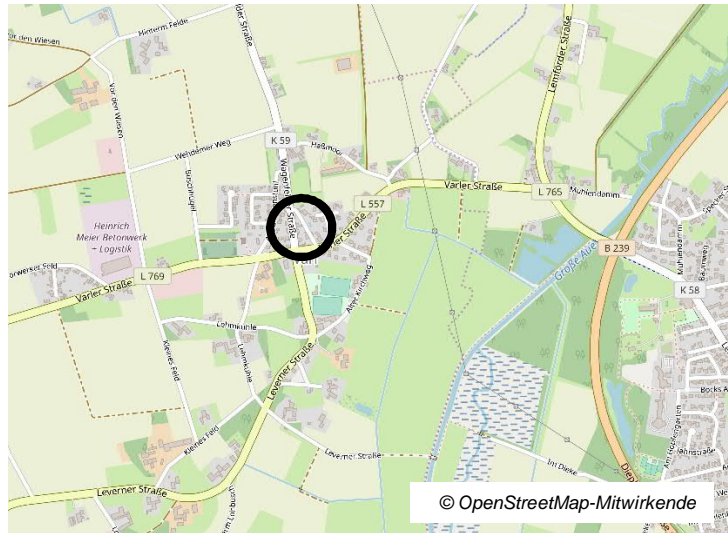




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern Varl“



Begründung

gemäß § 13a i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 220009

Datum: 2020-03-25

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines2

2 Verfahren / Abwägung2

3 Geltungsbereich / Bestand3

4 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung.....3

5 Begründung der Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes4

5.1 Art der baulichen Nutzung4

5.2 Maß der baulichen Nutzung4

5.3 Bauweise, Baugrenzen.....5

5.4 Hauptabwasserleitungen / Geh-, Fahr- und Leistungsrecht.....5

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....5

5.6 Anpflanzen von Bäumen6

5.7 Bäume zum Erhalt.....6

6 Städtebauliche Daten6

7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....6

8 Erschließung7

9 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz7

10 Abschließende Erläuterungen.....8

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....8

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2020-03-25

Proj.-Nr.: 220009

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern Varl“ ist seit 1983 rechtskräftig. Mit ihm wurde die Ortslage von Varl überplant und Dorfgebiete, Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Für den Bebauungsplan wurden inzwischen 8 Änderungen durchgeführt, die von der jetzigen Änderung jedoch nicht betroffen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches, an der „Wagenfelder Straße“ (K 59), befindet sich das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses der Löschgruppe Varl. Der Standort wurde inzwischen aufgegeben und das Gebäude Anfang 2020 abgerissen. Die Feuerwehren Varl und Sielhorst wurden 2016 für eine effektivere Arbeit zu einer gemeinsamen Löschgruppe zusammengelegt. Der zentral gelegene Standort des Feuerwehrgerätehauses ist jetzt an der „Lemförder Straße“.

Um nun das Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses von Varl einer neuen Nutzung zuführen zu können, wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 erforderlich.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine bauliche Nutzung, wie sie in den angrenzenden Bereichen entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes mit Änderungen (Dorfgebiet) bereits vorhanden und zulässig ist.

2 Verfahren / Abwägung

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt weit unterhalb von 20.000 m². Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Es wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes.

Der Rat der Stadt Rahden hat daher am _____._____ beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern Varl“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchzuführen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Die 9. Änderung erfolgt für einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern Varl“ (Ursprungsplan).

Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung sind alle Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens 30 Tage öffentlich auszulegen. Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am _____._____ dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____. Im gleichen Zeitraum wurde auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

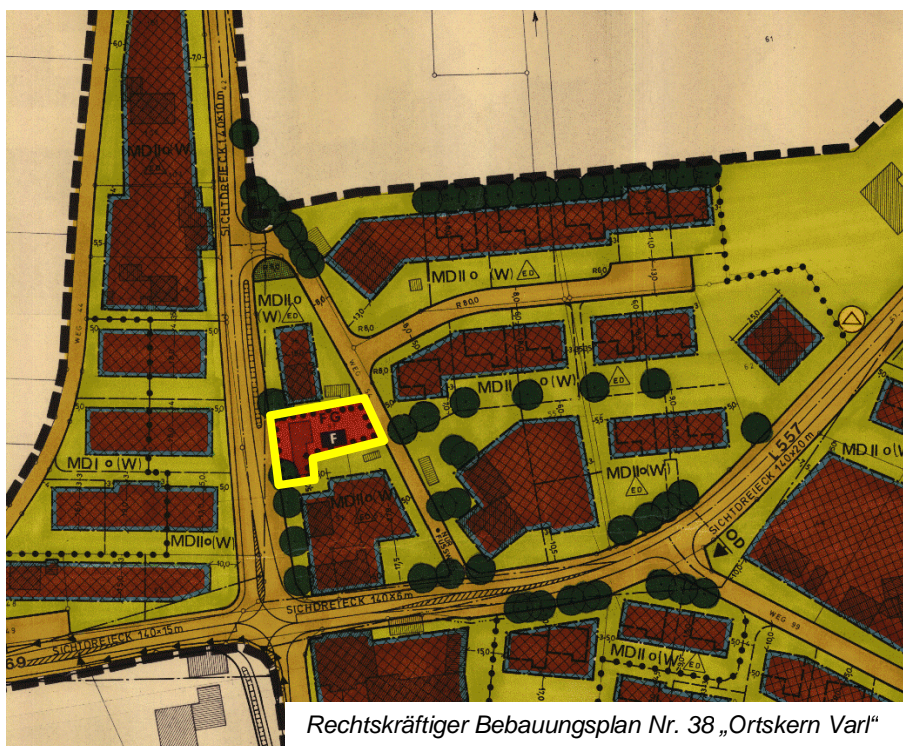
3 Geltungsbereich / Bestand

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern Varl“ befindet sich im Ortskern von Varl, östlich der „Wagenfelder Straße“ (K 59). Es handelt sich um das Flurstück 97 der Flur 4 in der Gemarkung Varl.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses der Löschgruppe Varl. Die Nutzung wurde an diesem Standort inzwischen aufgegeben und das Gebäude Anfang 2020 abgerissen.

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Ortskern Varl“ ist seit 1983 rechtskräftig (Ursprungsplan). Mit der 9. Änderung wird ein Teil des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes überplant.

Hierin ist für das Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt.



Auf dem Grundstück befindet sich ein erhaltenswerter Baum, der im Ursprungsplan entsprechend festgesetzt wurde.

Weitere Regelungen wurden für die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ nicht getroffen.

Mit Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes für diesen Teilbereich außer Kraft.

4 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

Die Feuerwehren Varl und Sielhorst wurden 2016 für eine effektivere Arbeit zu einer gemeinsamen Löschgruppe mit einem zentral gelegenen Feuerwehrgerätehaus zusammengelegt. Aus diesem Grund wurde der Standort des Feuerwehrgerätehauses Varl aufgegeben. Das Gebäude wurde im Rahmen der Dorferneuerung zur ‚Beseitigung eines städtebaulichen Missstands‘ Anfang 2020 abgerissen.

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Rahden ist es, das zentral im Ortskern von Varl gelegene Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses einer Folgenutzung zuzuführen. Daher sieht sich die Stadt Rahden veranlasst, den Bebauungsplan Nr. 38 entsprechend zu ändern.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 soll eine, der Umgebung entsprechende, planungsrechtliche Aktualisierung zu einer dorfgebietstypischen Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen ermöglicht werden.

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 der Grundsatz ergänzt worden, dass „*die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll*“. Die geplante Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs „Ortskern Varl“ durch die Wiedernutzbarmachung der Plangebietsfläche ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereichs „Ortskern Varl“ sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Ortsgebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

5 Begründung der Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für den Gemeinbedarf kann aufgrund der vorgegebenen Nutzungsart ausschließlich für Anlagen und Einrichtungen der Feuerwehr genutzt werden. Da für eine effektivere Arbeit die Löschgruppen von Varl und Sielhorst an einem anderen Standort zusammengelegt wurden, wurde die Nutzung im Ortskern von Varl eingestellt. Eine derartige Folgenutzung ist nicht realistisch.

Um die Fläche einer dorfgebietstypischen Nachnutzung zuzuführen, wird für das Grundstück zukünftig Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Der Ortskern von Varl ist im Ursprungsplan insgesamt als Dorfgebiet mit unterschiedlichen Schwerpunktbereichen festgesetzt. Für die unmittelbar angrenzenden Bereiche liegt der Schwerpunkt auf „Wohnen“. Dementsprechend sind innerhalb des Änderungsbereiches ausschließlich Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) BauNVO zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Zahl der Vollgeschosse getroffen. Die Festsetzungen entsprechen denen der unmittelbar angrenzenden Bereiche des Ursprungsplanes.

Für das Dorfgebiet (MD) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung liegt damit unterhalb der max. zulässigen Obergrenze für Dorfgebiete (0,6) gemäß § 17 BauNVO. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das MD zu 60 % versiegelt werden. Damit wird ein Dorfgebieten entsprechender Überbauungsgrad ermöglicht und dennoch ein relativ hoher Freiflächenanteil, wie er in der Ortslage von Varl üblich ist, gewährleistet.

Die Bebauung in der näheren Umgebung zum Plangebiet weist eine Mischung aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden auf. Dementsprechend wird auch für den Änderungsbereich eine 2-geschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird sich eine mögliche Neubebauung in die Umgebung einfügen.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das Dorfgebiet wird entsprechend der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind damit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Entsprechend der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Bereichen sind auch im Änderungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zukünftig durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert. Für den gesamten Änderungsbereich wird ein Baufenster festgesetzt, welches die Abstände der angrenzenden Bereiche aufgreift sowie den Schutzbereich der über das Grundstück verlaufenden Abwasserleitung berücksichtigt.

5.4 Hauptabwasserleitungen / Geh-, Fahr- und Leistungsrecht

Über das Grundstück des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses verläuft eine Abwasserleitung zur Schmutzwasserentsorgung in der Ortschaft Varl. Gemäß Vorgaben der Abwasserentsorgung Stadt Rahden ist die Leitung mit einem Schutzstreifen von beiderseits 3 m planungsrechtlich zu sichern. Der Verlauf der Leitung ist im Bebauungsplan dementsprechend als unterirdische Hauptabwasserleitung festgesetzt. Der Schutzstreifen ist mittels Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger gesichert.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einer Verarmung des Bodenhaushalts und einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Flora und Fauna entgegenzuwirken, ist innerhalb des Geltungsbereiches die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen auf den jeweiligen Grundstücksflächen begrenzt.

5.6 Anpflanzen von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist je angefangene 100 qm überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

5.7 Bäume zum Erhalt

Im Südwesten des Änderungsbereiches befindet sich ein erhaltenswerter Einzelbaum, der bereits im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt war. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen.

6 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m ²]	
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland - Dorfgebiet (MD), davon <ul style="list-style-type: none"> – überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands) – nicht überbaubare Grundstücksfläche 	874	524 350
Summe	874	

7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern Varl“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher wird die Dachausbildung mit Vorgabe von Dachneigungen geregelt.

Zur Ortsbildgestaltung gehört auch eine angemessene und ortsbildverträgliche Gestaltung der Einfriedungen, hier sollen übermäßige und verunstaltend wirkende „Bauwerke“ ausgeschlossen werden, daher sind für die straßenseitigen Einfriedungen entsprechende Regelungen aufgenommen.

8 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die westlich angrenzende Kreisstraße 59 „Wagenfelder Straße“ sowie die östlich verlaufende Gemeindestraße „Zur Friedenseiche“ erschlossen. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung ist bereits voll erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Telekommunikation, Brandschutz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall) sind vorhanden und können für bauliche Entwicklungen genutzt bzw. erweitert werden.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine dorfgebietstypische Nachnutzung für die Plangebietsfläche zu erreichen. Hierfür ist es erforderlich, dass die Beschränkung auf die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr geändert wird.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Baugebiet festgesetzte Flächen (Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“). Weitere Regelungen wurden nicht getroffen, so dass von einer möglichen Überbauung von 100 % ausgegangen werden muss.

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird u. a. eine GRZ von 0,4 + Überschreitung festgesetzt, so dass maximal 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Damit sind durch die 9. Änderung Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden nicht berührt, im Gegenteil kommt es zu einer Verbesserung durch den begrenzten Überbauungsgrad. Der zu erhaltende Einzelbaum wird auch zukünftig zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten nur auf 2 % der Grundstücksfläche zugelassen und es ist pro angefangene 100 m² überbauter/versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt ergibt sich durch die 9. Änderung kein ergänzender Ausgleichsbedarf.

Um dem Artenschutz bei zukünftigen Bauvorhaben gerecht zu werden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den jeweiligen Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Inkrafttreten der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 auch für alle nachgeschalteten Bauantrags- und Genehmigungsebenen.

Es ist zudem anzumerken, dass die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser zentral gelegenen Baufläche auch aus umweltschützerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine

neue Flächeninanspruchnahme bislang un bebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

10 Abschließende Erläuterungen

Da es sich bei der Änderung lediglich um eine Anpassung der zulässigen Nutzungsart innerhalb des Plangebietes entsprechend der Umgebung handelt, können Auswirkungen auf die Umgebung oder auf sonstige Belange ausgeschlossen werden.

Altlasten / Kampfmittel / Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen oder Altstandorte, Baudenkmale und das Vorkommen von Kampfmitteln nicht bekannt.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ortskern Varl“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____-__-__

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz