

II. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Ortsmitte – Änderung Hintergasse“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für den Ortskern der Gemeinde Rechberghausen existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte“ (rechtskräftig seit 23.09.2004), welcher sich über das Bestandsgebiet entlang der Hauptstraße und des Kirchplatzes erstreckt, sowie den Bereich zwischen der Hintergasse und dem historischen Stadtgraben beinhaltet. Auf dem Flurstück 53/1 (Hintergasse 13) befindet sich ein ehemals teils landwirtschaftlich genutztes Wohngebäude, welches in naher Zukunft abgebrochen werden soll. Für das Flurstück liegt bereits ein städtebauliches Konzept eines privaten Bauträgers vor. Dieses sieht auf dem Flurstück 53/1 zwei Mehrfamilienhäuser vor, die von der bestehenden Hintergasse erschlossen werden.

Im Zuge dessen, möchte die Gemeinde auch die beiden angrenzenden Flurstücke 68/3 und 69 verschmelzen und einer weiteren Wohnbebauung zuführen.

Da es sich bei dem Projekt um eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt, mit der weiterer Wohnraum geschaffen wird, möchte die Gemeinde das private Bauvorhaben unterstützen. Für die Realisierung ist allerdings die Änderung des bestehenden Bebauungsplans in Teilbereichen notwendig.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass sich die zukünftigen Bauvorhaben in den bestehenden Ortskern städtebaulich einfügen. Durch die Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ werden die Baugrenze an das Bauvorhaben angepasst und einzelne Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die nicht mehr zeitgemäß sind, geändert.

Der Großteil der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Der Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte“ ist Bestandteil des Bebauungsplans „Ortsmitte – Änderung Hintergasse“ und liegt diesem als Anlage bei.

2 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des alten Ortskerns der Gemeinde Rechberghausen. Südlich der Hintergasse grenzt der Geltungsbereich östlich an die Flurstücke 68/1 und 68/6, südlich an einen öffentlichen Fußweg (Flurstück 53/3) und westlich an die Flurstücke 50/1 und 53/2 an.

Die genaue Abgrenzung der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Deckblatt des zeichnerischen Teils. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte – Änderung Hintergasse“ umfasst 1.587 m² (ca. 0,16 ha).

3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Bestand und wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte“ (rechtskräftig seit 23.09.2004).

5 Bestand

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 53/1, 53, 69, 68/3 und einen Teil der öffentlichen Erschließungsfläche „Hintergasse“ (Flurstück 50). Das Flurstück 53/1 ist derzeit mit einem ehemals teils landwirtschaftlich genutzten Wohngebäude bebaut, dass in naher Zukunft abgerissen werden soll. Der übrige Teil wird derzeit als private Zufahrt und Gartenfläche genutzt bzw. liegt zum Teil brach.

Die Flurstücke 69 und 68/3 wurde bisher als privates Gartengrundstück für den Obst- und Gemüseanbau genutzt, konnten jedoch in der Zwischenzeit von der Gemeinde erworben werden.

Beim Flurstück 53 handelt es sich um einen öffentlichen asphaltierten Fußweg, der langfristig erhalten bleiben soll.

Das Gelände im Plangebiet steigt von der Hintergasse in Richtung Südwesten regelmäßig an.

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft ein Teil des historischen Stadtgrabens, der im Bebauungsplan bereits als Kulturdenkmal gekennzeichnet ist.

6 Planungsziele und Planungskonzeption

Auf dem Flurstück 53/1 sollen zwei mehrgeschossige Wohngebäude mit Satteldach entstehen. Geplant sind derzeit zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Die Gebäude sollen Giebelständig zur Hintergasse platziert und über dieselbe erschlossen werden. Die notwendige Parkierung soll entlang der Hintergasse durch Senkrechstellplätze erfolgen. Mögliche Garagen können zwischen den geplanten Gebäuden angeordnet werden.

Die beiden gemeindeeigenen Flurstücke 68/3 und 69 sollen verschmolzen und als separater Wohnbauplatz veräußert werden. Auf dem Grundstück soll ein Einzelhaus entstehen, dass sich von der Kubatur und vom Erscheinungsbild in den vorhanden Ortskern einfügt. Ein besondere Gewichtung bei der Planung legt die Gemeinde auf der Wahrung des historischen Charakters innerhalb der Ortsmitte, sodass die wesentlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des bestehenden Bebauungsplans „Ortsmitte“ erhalten bleiben sollen.

7 Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

Der bestehende Gebäudebestand entlang der Hintergasse entspricht keiner klassischen Bauweise der BauNVO, sondern ist Ausdruck des „über die Zeiten gewachsenen“ Ortsmitte. Die teilweise historische Bebauung weist in Teilbereichen sehr geringe Grenzabstände (Feuergassen) auf. Da die Gemeinde das Plangebiet unter Anbetracht der Innenentwicklung nachverdichten möchte, soll die Bauweise in Anlehnung an den Bestand angepasst werden. So werden für die Gebäude innerhalb des Plangebietes geringere Grenzabstände zueinander zugelassen. Der Grenzabstand der Gebäude zueinander muss mindestens 0,3 der geplante Wandhöhe und mindestens 2,00m betragen. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass nachbarrechtliche Belange geschützt werden und die Anforderung an den Brandschutz gesichert sind.

Um die geplante Bebauung realisieren zu können, ist ebenfalls die Anpassung der Baugrenzen und der Hauptgebäuderichtung notwendig. Die neuen Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Charakteristik und städtebaulichen Körnung der historischen Ortsmitte.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen, die nicht mehr den heutigen städtebaulichen und funktionalen Anforderungen entsprechen und als überholt gelten, werden im Zuge der Bebauungsplanänderung gestrichen.

Gleiches gilt für vereinzelte örtliche Bauvorschriften, die angesichts heutiger gestalterischen Leitvorstellungen an Relevanz verloren haben.

8 Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

8.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei den Freiflächen des Planbereichs im Süden handelt es sich um typische privat genutzte Gartenflächen mit wenigen prägenden Grünstrukturen. Ein Großteil der nördlichen Fläche ist bereits versiegelt. Die bestehenden Grünstrukturen sind im Bereich des historischen Stadtgrabens zum Teil durch eine bestehende flächenhafte Pflanzbindung gesichert.

Aufgrund der Ausstattung ist das Gebiet nur von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut, so dass nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

8.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der vorhandenen Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden. Durch die Anpassung und Erweiterung der überbaubaren Fläche wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Planbereichs zwar zunehmen, aufgrund seines Gesamtumfangs ist er jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

8.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. In Verbindung mit der bereits beschriebenen Zunahme versiegelter Flächen, werden die unversiegelten Böden zurückgehen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Planbereich zur Folge haben.

Aufgrund der kleinen räumlichen Dimension des Plangebietes und des begrenzten Eingriffsumfangs des Bauvorhabens, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen.

8.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Diese Funktionen können trotz verdichteter Bebauung die künftigen Freibereiche oder auch begrünte Dachflächen übernehmen.

Es ist nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung in diesem Schutzgut auszugehen.

8.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage von Rechberghausen und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8.6 Schutzgut Mensch

Durch die Errichtung weiterer Wohnungen wird dem Bedarf nach Wohnraum nachgekommen. Aufgrund der Art der künftigen Bebauung innerhalb bereits bebauter Ortslage ist nicht mit negativen Folgen auf das Schutzgut zu rechnen.

8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch den ausreichenden Abstand der geplanten Bebauung zum historischen Stadtgraben, sind durch die Bebauungsplanänderung keine negativen Auswirkungen auf das Kulturgut ersichtlich.

9 **Artenschutz**

Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet weist ein geringes Habitatpotential für Tiere auf. Vögel und Fledermäuse suchen sicherlich das Gebiet als Nahrungsraum auf, vergleichbare Nahrungsräume sind jedoch in der Umgebung reichlich vorhanden und gehen auch im Plangebiet durch die Bebauungsplanänderung nicht vollständig verloren.

Einzelne Brutstätten von Vögeln sind nie gänzlich auszuschließen (Gebüsch, Baumhöhlen, Gebäude und Schuppen). Durch die starke menschliche Nutzung (intensive Gartennutzung, Bebauung usw.) im Plangebiet sind jedoch nur störungsunempfindliche Arten und Kulturfolger zu erwarten. Quartiere von Fledermäusen sind vor allem in älteren Gebäuden oder Schuppen und auf Dachböden zu erwarten. Für andere artenschutzrechtlich bedeutsame Arten und Artengruppen weist das Plangebiet eine sehr geringe Eignung auf.

Da Baumfällarbeiten sowieso nur außerhalb der Brutzeiten in den Wintermonaten zulässig sind, ist eine Tötung von Vögeln und Zerstörung der Wochenstuben von Fledermäusen weitgehend auszuschließen.

Im Falle eines Gebäudeabbruchs sollte bei Vorhandensein von Fledermäusen mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden, um einen möglichst günstigen Zeitpunkt und eine Verminderung von Beeinträchtigungen festzulegen.

Generell gilt: Nistmöglichkeiten sollten nach Möglichkeit bei Wegfall durch Bebauung zeitnah ersetzt oder im Falle von Nistkästen diese umgehängt werden.

Belange des Artenschutzrechtes stehen somit der baurechtlichen Überplanung des Gebietes nicht entgegen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG liegen auf Ebene des Bebauungsplans nicht vor. Die Belange des Artenschutzes sind jedoch im Vorhabensfall zu prüfen und zu beachten.