

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK, ORTSTEIL WIEDENBRÜCK:

BEGRÜNDUNG ZUR 1. (VEREINFACHTEN) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 208 „AM FRIEDHOF“

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 208 „Am Friedhof“ ist seit dem 22.10.1973 rechtskräftig und beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof. Neben der Erschließung der Flächen unterschiedlicher Nutzung wird gleichzeitig die Wohnbaumöglichkeit östlich des Friedhofsweges bzw. südlich eines Teilstücks der Straße „Am Kirmesfeld“ geregelt. Auf die entsprechenden Original-Planunterlagen wird verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 „Am Friedhof“ liegt im Norden des Stadtteils Wiedenbrück und dient vor allem der Sicherung und Erweiterung vorhandener Friedhofsflächen. Begrenzt wird der Bereich im Süden durch den „Nordring“, durch die Ems im Westen, der westlichen Grenzen der Grundstücke entlang der „Barbarastraße“ und der Straße „Am Uhlenbrock“ im Osten sowie durch angrenzendes Gewerbegebiet im Norden.

Der Bereich der 1. (vereinfachten) Änderung umfasst im mittleren Planbereich im Einmündungsbereich der Straßen „Friedhofsweg“ / „Am Kirmesfeld“ gelegene Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 3700 qm.

2. Inhalt und Gründe der Planänderung

Der zur Änderung vorgesehene Bereich betrifft lediglich drei bereits bebaute Grundstücke südlich des Einmündungsbereichs „Am Kirmesfeld“ / „Friedhofsweg“.

Die in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang des Friedhofsweges festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche befindet sich in einem Abstand von 35,0 m zum Friedhofsgrundstück, so dass dadurch lediglich die rückwärtigen Teile der dort gelegenen Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden können.

Die Lage der überbaubaren Flächen resultiert aus den damals geltenden Abstandsvorschriften der Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen und ist seit dem Jahr 1983 nicht mehr Gegenstand dieser rechtlichen Vorgaben.

Für Teile des als allgemeinem Wohngebiet festgesetzten Planbereiches wurde seitdem von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit, da die Abweichungen städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die Art der Befreiungen bezog sich auf die Überschreitung der überbaubaren Fläche und die Geschossigkeit.

Nunmehr liegt ein weiterer Bauantrag vor, der sowohl eine Abweichung von der überbaubaren Fläche als auch von den Festsetzungen bezüglich der Dachneigung und der Dachaufbauten beinhaltet.

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben grundsätzlich erhalten. Die geplante Änderung soll dahingehend erfolgen, dass die überbaubare Fläche bis 6,0 m an den Friedhofsweg herangeführt wird, um sie der örtlichen Situation anzupassen. Die Baumöglichkeit im hinteren Bereich der Grundstücke bleibt erhalten.

Es soll des Weiteren eine zweigeschossige Bebauung mit begrenzter First- und Traufhöhe von 10,0 m bzw. 4,5 m sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 und der Möglichkeit von Dachaufbauten bei einer Dachneigung von bis zu 45° planungsrechtlich gesichert werden.

Das Erscheinungsbild der zulässigen Baukörper soll aufgrund der vorgesehenen Begrenzungen dem eines „anderthalb“-geschossigen Gebäudes ähnlich sein.

Da durch die vorliegende Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 208 nicht berührt werden, wird die Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die weiteren Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Planes bleiben erhalten.

3. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB; UVP-Prüfung, Umweltbericht

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird der Teilbereich des Grundstücks, der überbaut werden darf, in Richtung Friedhofsweg erweitert und der vorhandenen Situation angepasst. Die Grundflächenzahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind bleibt, wie bisher, bei 0,4.

Im Vergleich zu den bisherigen Baurechten des Altplans, dem Altbestand und dem durch Befreiung von den Festsetzungen entstandenen Ist-Zustand sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher sieht die Stadt Rheda-Wiedenbrück für die geplante Änderung kein weiteres Ausgleichserfordernis. Besondere Umweltprobleme sind nicht erkennbar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine entsprechende Vorprüfung ist nicht erforderlich.

4. Sonstige Belange

4.1 Bodendenkmale

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

4.2 Altlasten

Der Stadt sind im Änderungsbereich keine Altlasten bekannt. 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.: 05241/852740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

4.3 Weitere Belange

Weitere Belange werden durch die Planänderung – soweit heute erkennbar – nicht berührt.

5. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den 13.10. 2006


Bürgermeister