

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

ORTSTEIL WIEDENBRÜCK

**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 34 „Evangelische Schule“**

Inhalt

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

2. Inhalt und Gründe der Planänderung

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

4. Sonstige Belange

4.1 Bodendenkmale

4.2 Altlasten

4.3 Weitere Belange

5. Hinweis

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Evangelische Schule“ ist seit dem 15.12.1969 rechtskräftig. In ihm geregelt wurde die Nutzung der im östlichen Teilbereich gelegenen Hauptschule (Heute: Michael-Ende-Grundschule) und der daran südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung. Auf die entsprechenden Original-Planunterlagen wird verwiesen.

Im Jahre 1986 wurde der Plan teilweise aufgehoben. Der Teilbereich Schule bis zur Ems ging in den Bebauungsplan Nr. 297 „Emssee“ über.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Evangelische Schule“ liegt am Rande der historischen Innenstadt Wiedenbrücks.

Begrenzt wird der Bereich im Norden durch die „Paul-Schmitz-Straße“, im Osten durch die Grundstücksparzellen 81 und 216 der Michael-Ende-Schule, im Westen durch die vorhandene Grabenparzelle sowie im Süden durch die Flurstücke 282 und 76.

Der Bereich der 1. (vereinfachten) Änderung umfasst das westlich des Einmündungsbereiches „Paul-Schmitz-Straße“ / „Auf der Warte“ gelegene Eckgrundstück

2. Inhalt und Gründe der Planänderung

Der zur Änderung vorgesehene Bereich erstreckt sich lediglich auf das Eckgrundstück westlich des Einmündungsbereiches „Paul-Schmitz-Straße“/“Auf der Warte“.

Im Gegensatz zum übrigen Planbereich, in dem 2-geschossige Bebauung zulässig ist, schränkt die Planfestsetzung die Nutzung für das in Rede stehende Grundstück auf eingeschossige Bauweise ein.

Die überbaubare Fläche orientiert sich an den westlich gelegenen Bestandsgebäuden und weist einen Abstand von 11,0 m zur „Paul-Schmitz-Straße“ auf. Deren Tiefe beträgt lediglich 15 m bzw. 16,5 m.

Das im Änderungsbereich des Planes gelegene Grundstück ist zurzeit ungenutzt. Die darauf befindliche Immobilie wurde abgerissen.

Derzeit wird für dieses Grundstück eine Neubebauung konzipiert, die den Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Maße überschreitet.

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus für betreutes Wohnen. Dieses soll in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt werden und die vorhandenen Baugrenzen vor allem in nördlicher und südlicher Richtung deutlich überschreiten. Dadurch kann die Fläche des Grundstücks optimal ausnutzt werden.

Für den Änderungsbereich werden folgende Festsetzungen gewählt: Zweigeschossige Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Satteldach. Eine Dachneigung wird nicht vorgegeben. Die überbaubare Fläche wird auf das gesamte Grundstück ausgedehnt. Der Abstand der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken wird 3,0 m und zu den Straßenbegrenzungslinien 4,0 m betragen.

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

Aufgrund der mit der Änderung des Bebauungsplanes bezweckten Nachverdichtung ist die Planungsmaßnahme selbst als aktiver Naturschutz zu werten, da hierdurch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird.

Durch die Änderung des Planes sind nennenswerte Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

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.

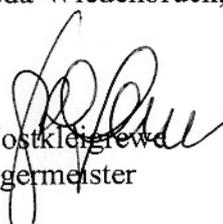
4.3 Weitere Belange

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 13.02.2008


B. Jostkleigrewe
Bürgermeister