

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12/1 "Am Holzbach" im Stadtteil Rheda
(Satzungsbegründung)

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt nördlich der Bahnlinie Hamm - Hannover im Stadtteil Rheda. Es umfaßt einen Teilbereich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 "Auf der Schulenburg" der ehemals selbständigen Stadt Rheda, der 1968 rechtskräftig geworden ist. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 4,3 ha, die derzeit teils als Wohnbaufläche, teils landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Andreasschule grenzt nördlich an das vorgesehene Plangebiet an. Ebenso befindet sich in östlicher Richtung gelegen zur Pixeler Straße der kath. Friedhof des Stadtteils Rheda.

Störempfindliche Nutzungen im und in der unmittelbaren Umgebung des vorgesehenen Plangebietes sind nicht bekannt.

2. Planungsziel

Die Planung soll an die tatsächlich vorhandene Situation entsprechend den heutigen städtebaulichen Erkenntnissen angepaßt werden, wobei die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließungsanlagen im Vordergrund steht.

Zur Verwirklichung dieses Planungsziels ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Auf der Schulenburg" erforderlich, da in dem betreffenden Bereich eine Neukonzeption notwendig geworden ist, die ihren Niederschlag in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 12/1 "Am Holzbach" findet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Die geplante Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 12/1 "Am Holzbach" sieht als bauliche Nutzung ausschließlich "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO mit 2-geschossiger Bebauung in offener Bauweise vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Diese Werte überschreiten das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO nicht.

...

Diese beabsichtigte Nutzung fügt sich in die bereits vorhandene bauliche Nutzung (1- bis 2geschossig in offener Bauweise) in diesem Bereich ein. Die Darstellung eines Kindergartens einschl. Kinderspielplatz entfällt (im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Stadt nicht mehr dargestellt).

4.2 Denkmalschutz und Gestaltung

Schützenswerte Denkmale sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung bekannt.

Auf die Anzeigepflicht bei Bodenfunden nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Qualifizierte gestalterische Festsetzungen beispielsweise zu Dachformen und -neigungen sowie zu Grundstückseinfriedigungen wurden nicht getroffen. Das Gebiet des Bebauungsplanes und seine unmittelbare Umgebung umfassen keinen bauhistorisch und städtebaulich bedeutungsvollen Bereich, der erhöhte gestalterische Anforderungen rechtfertigen würde.

4.3 Verkehr

Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Am Holzbach". Darüber hinaus wird das Gebiet über die an der Plangebietsgrenze verlaufenden Straßen - Sudetenstraße, Wiener Straße, Nordstraße, Schafstallstraße und Egerstraße - erschlossen, die aber lediglich Anliegerfunktion haben. Die innere Erschließung dieses Siedlungsabschnittes soll sowohl südlich als auch nördlich der Straße "Am Holzbach" durch eine Straße mit abschließendem Wendehammer bzw. abschließender Ausweichstelle sichergestellt werden. Die südlich der Straße "Am Holzbach" gelegene Straße einschließlich Wendehammer ist bereits vorhanden. Es ist von der Stadt beabsichtigt, diese bisher im Privateigentum stehende Straßenparzelle (Gemarkung Rheda, Flur 10, Flurstück 473) mit dem Ziel der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken zu erwerben.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes ist an die zentralen Versorgungseinrichtungen angeschlossen. Zur Versorgung der geplanten Neubebauung, das gilt insbesondere für die Grundstücke an der nördlich der Straße "Am Holzbach" vorgesehenen Straße mit abschließender Ausweichstelle, werden die vorhandenen Leitungen im notwendigen Umfang ergänzt.

Die Entsorgung (Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung) erfolgt über ein Mischsystem. Dieses ist auch in Hinsicht auf die hinzukommenden Belastungen ausreichend dimensioniert.

5. Kosten und Zeitplan

Als Folge der Durchführung der o. g. Planung entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück folgende überschlägig ermittelten Kosten:

a) Neubau Planstraße

1. Bau des Regenwasser-/Schmutzwasserkanals einschl. Baustraße	20.000,-- DM
2. Grunderwerb	17.325,-- DM
3. Straßenherstellung	20.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	5.000,-- DM
5. Bürgersteige "Am Holzbach"	25.000,-- DM

b) Übernahme der bisherigen Privatstraße (Flurstück 473)

1. Übernahmekosten	25.000,-- DM
2. Grunderwerb	6.228,-- DM

c) Nebenkosten für a) und b)

1. Notarkosten	200,-- DM
2. Grunderwerbsteuer	471,-- DM
3. Vermessungskosten	1.500,-- DM
Gesamtkosten	120.274,-- DM =====

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechts der Stadt Rheda-Wiedenbrück herangezogen. Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit bereitgestellt.

6. Hoheitliche Maßnahmen

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Soweit diese zur Durchführung der Planung notwendig werden, bietet der Bebauungsplan Nr. 12/1 "Am Holzbach" hierzu die rechtliche Grundlage.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich dieser Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB kann deshalb verzichtet werden.

...

8. Bisheriges Planverfahren

Auf der Grundlage des in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 23.11.1989 vorgestellten Planentwurfes erfolgte die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.01.1990.

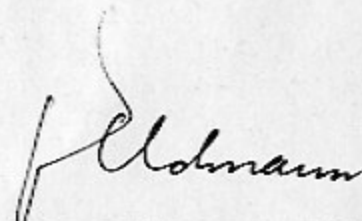
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.01. bis einschließlich 07.02.90.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.05.1990 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12/1 "Am Holzbach" zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der vorstehenden Begründung zugestimmt.

Die Planunterlagen haben nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt in der Zeit vom 27.09.1990 bis einschließlich 30.10.1990 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.03.1991 über die vorgebrachte Anregung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Minden beraten und beschlossen, diese aufgrund der tatsächlichen ortsüblichen Gegebenheiten nicht zu berücksichtigen. Weitere Bedenken und Anregungen wurden weder von den Trägern öffentlicher Belange, noch von privaten Personen/Vereinigungen erhoben.

In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 12/1 "Am Holzbach" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und dem Bebauungsplan vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.


Bürgermeister


Ratsherr

Hat vorgelegt
Datum d. den 21. JUNI 91
Az.: 35.21/11-207/R.81
Der Regierungspräsident
im Auftrag

