

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 246 "Auf der Schulenburg - III. Änderung"

1. Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Auf der Schulenburg" ist vom Rat der ehemaligen Stadt Rheda am 25. 7. 1967 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen worden. Durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten in Detmold vom 1. 2. 1968 wurde der Bebauungsplan am 22. 2. 1968 rechtskräftig.

Eine generelle Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt bereits am 30. 6. 1970 beschlossen. Der Entwurf zur Änderung dieses Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 201) hat in der Zeit vom 3. 8. 1970 bis einschl. 3. 9. 1970 öffentlich ausgelegen. Das Aufstellungsverfahren wurde nicht abgeschlossen, weil mit einigen betroffenen Grundstückseigentümern keine Einigung über die neuen Bebauungsplanfestsetzungen zu erzielen war.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit zweimal rechtswirksam im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BBauG geändert (Ratsbeschlüsse vom 17. 4. 1972 und 27. 11. 1972). Einige weitere Anträge auf Planänderung wurden im Hinblick auf die jetzt zur Durchführung anstehende formelle Planänderung zurückgestellt.

Dieser Bebauungsplan umfaßt den nördlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheda Nr. 12, um die sich aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan ergebenden Änderungen in der Stadtentwicklungsplanung gemäß § 8 Abs. 2 BBauG planungsrechtlich verbindlich festzusetzen. So soll die Gemeinbedarfsfläche an der Angreasschule erweitert, um gemäß dem Kindergartenbedarfsplan des Kreises Gütersloh einen Kindergarten mit Kinderspielplatz in räumlicher Zuordnung zur vorhandenen Grundschule errichten zu können. Außerdem soll die Trasse für eine Verbindungsstraße zwischen der Herzebrocker Straße (B 64) und der Pixeler Straße (L 927) - sogenannte Ruthenbachtrasse - festgelegt werden.

Des weiteren sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den veränderten Bauwünschen der Grundstückseigentümer angepaßt werden, um eine baldige Bebauung der noch vorhandenen größeren, z.T. erschlossenen Freiflächen herbeizuführen.

Über eine evtl. Überarbeitung des südlichen Teils des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheda Nr. 12 wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

•werden

2. Planungsbindungen

Planungsbindungen ergeben sich aus der vorhandenen Bebauung, die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes genehmigt wurde, sowie aus den fertiggestellten und bereits abgerechnete Erschließungsanlagen.

3. Die Änderungen im einzelnen

3.1 Ruthenbachtrasse

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück plant den Bau einer neuen Haupterschließungsstraße zwischen der Herzebrocker Straße (B 64) und der Pixeler Straße (L 927) - sogenannte Ruthenbachtrasse -. Die Notwendigkeit dieser Verbindungsstraße wird im Generalverkehrsplan der Stadt nachgewiesen. Auf die dortigen Ausführungen (Seiten 61 - 64) wird hingewiesen.

Dem ingenieurmäßig bearbeiteten Ausbauplan für diese Straßenbaumaßnahme hat der Bauausschuß des Rates der Stadt am 8. 11. 1973 zugestimmt. Soweit das Bebauungsplangebiet von dieser Straße berührt wird, werden die für den notwendigen Ausbau gemäß diesem Ausbauplan erforderlichen Grundstücksflächen gesichert.

3.2 Kindergartenstandort

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan waren zwei Kindergartenstandorte festgesetzt; und zwar südlich der Straße "Am Holzbach" (Teil des Grundstücks Gemarkung Rheda, Flur 10, Flurstück 70) und südlich des Weges "Am Ruthenbach" (Teil des Grundstücks Gemarkung Rheda, Flur 8, Flurstück 38).

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die die Aussagen des Kindergartenbedarfsplanes des Kreises Gütersloh berücksichtigen, wird der Standort für den Einzugsbereich nördlich der Herzebrocker Straße/Bannlinie angrenzend an die vorhandene Grundschule (Andreasschule) festgesetzt.

Dem Komplex "Grundschule/Kindergarten" soll nach den Beschlüssen der gemeindlichen Entwicklungsplanung ein größer kommunaler Mehrzweckspielplatz angegliedert werden. Die Einrichtung dieses Spielplatzes für den Einzugsbereich zwischen Pixeler Straße, Eisenbahnlinie und Herzebrocker Straße ist zur ausreichenden Versorgung dieses Stadtgebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen dringend erforderlich.

3.3 Umwidmung von Grundstücksnutzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Grundstücke westlich des Straßenzuges "Goldbrink/Schafstallstraße" MI-Gebiet fest.

In der Vergangenheit wurde diese Festsetzung nur zum Bau von Wohngebäuden ausgenutzt.

Aufgrund bekanntgewordener Bauwünsche ist absehbar, daß diese Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden. Um von vornherein auszuschließen, daß durch die mögliche Ansiedlung einzelner, kleinerer Gewerbebetriebe die Wohnruhe beeinträchtigt werden könnte, soll durch Bebauungsplanfestsetzung die Umwidmung in WA-Gebiet vorgenommen werden.

Damit wird auch dem allgemeinen Charakter der Siedlungsstruktur dieses Gebietes Rechnung getragen.

Die rechtskräftige MI-Festsetzung für die Grundstücke östlich der Innsbrucker Straße bleibt im Hinblick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die östlich angrenzenden Flächen (gewerbliche Bauflächen) unverändert.

3.4 Erschließung

3.41 Verkehr

Das System für die innere Erschließung des Plangebietes wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu wesentlichen Teilen übernommen. Die Ausbaubreiten für die noch nicht fertiggestellten Erschließungsstraßen wurden z.T. unter Berücksichtigung der sich in der Zwischenzeit veränderten Anforderungen an öffentliche Verkehrsanlagen gem. RAST modifiziert.

Die Innsbrucker Straße und die Straße "Goldbrink" werden nicht an die neue Ruthenbachstraße angebunden, weil aufgrund der Verkehrsbedeutung dieser Straße als neue Hauptverbindung zwischen Herzebrocker Straße und Pixeler Straße die Anzahl der Straßeneinmündungen möglichst gering gehalten werden soll.

3.42 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bis auf die geplante Erschließungsstraße zwischen Schafstallstraße und "Goldbrink" vollständig kanalisiert und an die Kläranlage im Stadtteil Rheda angeschlossen. Die noch erforderlichen Erschließungsanlagen sollen kontinuierlich mit dem weiteren Fortgang der Bebauung des Gebietes durchgeführt werden.

Die z.Zt. noch überlastete Kläranlage für den Stadtteil Rheda wird erweitert. Die hierfür erforderliche Genehmigung gemäß § 45 LWG ist beantragt. Der Baubeginn ist 1977 vorgesehen.

Durch diesen Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen geschaffen. Als Folge der Durchführung des Bebauungsplanes ist dementsprechend mit Sicherheit keine Erhöhung der derzeitigen Belastung der Kläranlage zu erwarten.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

4.1 Kosten

4.11 Erschließung der Baugrundstücke

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sollen bald möglichst die noch fehlenden Erschließungsanlagen hergestellt werden. Hierfür sind folgende Kosten überschlägig ermittelt worden:

Ausbau der Straße "Goldbrink" einschl. Straßenbeleuchtung	100.000,-
Ausbau der Straße "Alter Kamp" einschl. Straßenbeleuchtung und Grunderwerb	150.000,-
Ausbau der Erschließungsstraße für die rückwärtigen Grundstücke zwischen Schafstallstraße und "Goldbrink" einschl. Straßenbeleuchtung und Grunderwerb	125.000,-
Ausbau der Innsbrucker Straße einschl. Straßenbeleuchtung	85.000,-
Bau eines Mischwasserkanals in der Erschließungsstraße für die rückwärtigen Grundstücke zwischen Schafstallstraße und "Goldbrink"	52.500,-
Ausbau der Nordstraße einschl. Beleuchtung	116.000,-

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstücksanlieger nach Maßgabe des geltenden Ortsrechtes anteilmäßig herangezogen.

4.12 Ruthenbachtrasse

Der Ausbau der Ruthenbachtrasse gemäß dem vom Bauausschuß am 8.11.1973 beschlossenen Ausbauplan wird nach einem Kostenvoranschlag vom 22.3.1973... einschl. Grunderwerb insgesamt ca. 3.360.000,- DM kosten. Zu dieser Straßenbaumaßnahme werden Bundes- und Landeszuwendungen gemäß GVFG erwartet. Der städt. Anteil wird voraussichtlich 15 % der Gesamtkosten betragen.

Soweit Baugrundstücke von dieser Straße erschlossen werden, sind von den Eigentümern nach Maßgabe des geltenden Ortsrechts anteilmäßig Erschließungsbeiträge zu leisten.

Der Bau dieser Straße muß wegen anderen, noch vor- dringlicheren Straßenbauvorhaben zunächst zurückge- stellt werden. Nach der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt ist der Beginn der Bauarbeiten in den folgenden fünf Jahren nicht vorgesehen.

4.13 Kindergarten und Kinderspielplatz

Für die Einrichtung des Kindergartens liegt z. Zt. kein genauer Zeitplan fest.

Für die Grundstücksarrondierung der Gemeinbedarfsfläche entsprechend den Festsetzungen werden ca. 200.000,- DM benötigt.

Für den Ausbau des kommunalen Mehrzweckkinderspiel- platzes sind voraussichtlich Kosten von ca. 150.000,- bis 200.000,- DM aufzuwenden.

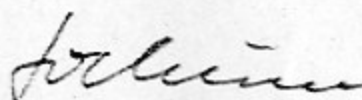
4.2 Bodenordnung, Enteignung

Öffentlich-rechtliche Bodenordnungsmaßnahmen gemäß §§ 45 ff BBauG sind nicht vorgesehen.

Soweit zur Durchführung der Straßenbaumaßnahmen und zum Erwerb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Enteignungen erforderlich werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

Rheda-Wiedenbrück, den 20. 12. 1976


(Bürgermeister)


(Ratsherr)