

## B e g r ü n d u n g

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lindenstraße"  
(Satzungsbegründung)

---

Der Aufhebungsbereich des von der ehemals selbständigen Stadt Rheda beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Lindenstraße" umfaßt das nördliche Plangebiet in einer Größe von ca. 0,8 ha. Diese Fläche wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Der nördliche Planbereich wird vollinhaltlich durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 10/1 "Lindenstraße" ersetzt; die Änderung des alten Bauleitplanes sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/1 "Lindenstraße" sollen verfahrensmäßig gleichzeitig abgewickelt werden.

In der Teilaufhebung begründbare Kosten entstehen der Stadt Rheda-Wiedenbrück nicht.

Es ist nicht zu erwarten, daß die Aufhebung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt. Auf soziale Maßnahmen im Sinne des § 13 a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

In Anwendung der vom Rat der Stadt am 6.07.1977 beschlossenen "Allgemeinen Regelungen" wurde die "vorgezogene Bürgerbeteiligung" gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchgeführt.

Den Trägern öffentlicher Belände wurde mit Schreiben vom 2.04.1986 gem. § 2 Abs. 5 BBauG Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.09.1986 dem Entwurf der Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/1 "Lindenstraße" gem. § 2a Abs. 6 BBauG zugestimmt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.10. bis einschließlich 21.11.1986 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **25.5.87** beschlossen, vorstehende Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lindenstraße" gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beizufügen und den Teilaufhebungsplan als Satzung zu beschließen.

  
Bürgermeister

  
Ratsherr

## Satzungsbegründung

### zum Bebauungsplan Nr. 10/1 "Lindenstraße"

#### I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich des Ortszentrums Rheda und hat eine Größe von ca. 0,8 ha; die Fläche wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich um die südliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lindenstraße" der ehemals selbständigen Stadt Rheda. Dieser Bebauungsplan wurde im wesentlichen bis auf die jetzt zur Diskussion stehende Teilfläche vollzogen. Da die für diesen Teilbereich getroffenen Festsetzungen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen und außerdem eine Realisierung der alten Festsetzungen weder wünschenswert noch realisierbar ist, sollen die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 10 "Lindenstraße" geändert werden. Für die aus diesem Bebauungsplan zu entlassene Fläche soll der neue Bebauungsplan Nr. 10/1 "Lindenstraße" Ersatz sein. Der neue Bebauungsplan ist geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu gewährleisten.

#### II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der z. Zt. gültige Flächennutzungsplan der Stadt enthält für das Gebiet dieses Bebauungsplanes eine Darstellung als Wohnbaufläche. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BBauG wird mit den beabsichtigten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh, kennzeichnet das Gebiet als Wohnsiedlungsbereich.

Die Flächen liegen in einem Bereich, die nach der Entwicklungsplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück der Vervollständigung der Eigenheimbebauung dienen sollen.

#### III. Planinhalt

##### 1. Nutzung

Für das gesamte Plangebiet soll eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung mit eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt werden. Die Unterschreitung der nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte entspricht dem Charakter der Umgebungsbebauung und setzt diesen fort.

Zur Verbesserung der Wohnqualität ist festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.

## 2. Verkehr

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über eine von der Lindenstraße aus abzweigende öffentliche Straße beabsichtigt. Entsprechend der Empfehlung der EAE 85 wurde eine Straßenbreite von 4,75 m festgesetzt. Zugunsten der Erschließungsträger ist im Planentwurf zwischen der Planstraße und dem Tannenweg eine Fläche für Leitungsrechte festgesetzt.

An der Ostgrenze des Plangebietes wurde eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt; darüber sollen die direkt angrenzenden Grundstücksflächen erschlossen und des weiteren die Möglichkeit einer künftigen Verbindung zum Kiefernweg geschaffen werden.

## 3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das zentrale Versorgungsnetz (Strom, Gas und Wasser) angeschlossen werden.

Die Planstraße soll im Trennsystem entwässert werden. Der Schmutzwasserkanal soll an die vorhandene Vorflut im Tannenweg angeschlossen werden. Weiter ist vorgesehen, den vorhandenen Graben zwischen Tannenweg und Erlenstraße als Regenwasserkanalhauptsammler mit Rohren DN 1000 mit einer geringen Erdüberdeckung vor Beginn der Bauarbeiten zu verrohren.

## 4. Kosten und Durchführung

Die Durchführung des Bebauungsplanes bedeutet voraussichtlich folgende Kosten

Grunderwerb geschätzt	45.000 DM
Entwässerung	160.000 DM
Stichstraßen Tannenweg	75.000 DM
Planstraße	75.000 DM
Gesamt	<u>355.000 DM</u>
	=====

Die erforderlichen Mittel sollen zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt werden.

Für die Maßnahme werden nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechtes Erschließungsbeiträge erhoben.

Es ist beabsichtigt, gemäß § 123 (3) BBauG die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

#### IV. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 10/1 "Lindenstraße" sollen Baumöglichkeiten eröffnet werden, die den neuen städtebaulichen Erkenntnissen Rechnung tragen. Die getroffenen Planfestsetzungen sind insbesondere geeignet, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, den Wohnbedürfnissen, der Eigentumsbildung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen.

#### V. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Durchführung dieses Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken kann. Auf soziale Maßnahmen im Sinne des § 13 a BBauG kann deshalb verzichtet werden.

#### VI. Bisheriges Planverfahren

Der neue Bebauungsplan Nr. 10/1 "Lindenstraße", soll, wie bereits erwähnt, Ersatz für den alten Bebauungsplan Nr. 10 "Lindenstraße" der ehemals selbständigen Stadt Rheda in diesem Bereich sein. Der alte Plan soll deshalb in seinen Grenzen um das Gebiet des neuen Bebauungsplanes geändert werden.

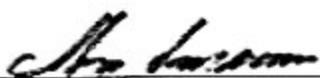
In Anwendung der vom Rat der Stadt am 06.07.1977 beschlossenen "Allgemeinen Regelungen" wurde die "Vorgezogene Bürgerbeteiligung" gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG durchgeführt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 2.04.1986 gemäß § 2 Abs. 5 BBauG Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 20.10. bis 20.11.1986. Die dazu vorgebrachten Bedenken und Anregungen hinsichtlich Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzung der Verkehrsflächen werden vom Rat der Stadt beraten und befürwortet. Nicht berücksichtigt wurden die Anregungen betreffend die Zulässigkeit von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Breite der öffentlichen Verkehrsfläche und zur Erhöhung der Grund- und Geschosflächenzahlen auf die Maximalwerte der BauNVO. Dem unter Berichtigung dieser Beschlüsse geänderten Planentwurf nebst Begründung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 16.02.1987 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG zugestimmt.

Die erneute Offenlage hat in der Zeit vom 09.03. bis einschließlich 10.04.1987 stattgefunden. Bedenken und Anregungen wurden diesmal nicht vorgebracht.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25. 5. 87 beschlossen,  
vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/1 "Lindenstraße"  
beizufügen und diesen als Satzung zu beschließen.

  
Bürgermeister

  
Ratsherr