

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 241 "Justus-Liebig-Straße", Stadtteil Rheda

1.) Planungsziel:

Das Gebiet "Justus-Liebig-Straße" liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage des Stadtteils Rheda. Das zur Bebauung anstehende Gebiet ist mit einer größeren Anzahl von Einzelhäusern bebaut.

Damit die angefangene splitterhafte Bebauung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung überführt wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.) Einordnung in die städtische Entwicklungsplanung

In dem vom Rat der Stadt am 21. 4. 1975 angenommenen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

3.) Planungsbindungen

3.1 Innerhalb des Plangebietes sind entlang der Gütersloher-Straße sowie beidseitig der Justus-Liebig-Straße und der Wasserforthstraße ein- und zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise vorhanden.

Das im Plangebiet liegende Grundstück Gemarkung Rheda Flur 13, Flurstück 131 wird zur Zeit teilweise als Bauhof von einem Bauunternehmer genutzt. Da diese Nutzung vor dem 1. 4. 1962 bestand, ist hierfür Bestandsschutz anzuerkennen. Die Aufgabe dieser Nutzung ist Voraussetzung für die Durchführung der geplanten Vorhaben auf diesem Grundstück und wird auf freiwilliger Basis im Einvernehmen mit dem Eigentümer betrieben.

3.2 Außerhalb des Plangebietes wird der Bebauungsplan im Westen durch die sehr gering frequentierte Bundesbahnstrecke Münster-Lippstadt mit anschließender Einzelhausbebauung begrenzt.

Nördlich der Freiherr-vom-Stein-Allee liegen splitterhaft bebaute Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Im Osten grenzen Flächen mit rein landwirtschaftlicher Nutzung an, die als solche im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Das Plangebiet wird im Süden von der Gütersloher Straße (L 568) begrenzt. Südlich der Gütersloher Straße liegt das im Zusammenhang bebaute Wohngebiet "In der Schiffheide".

4.) Erschließung des Plangebietes

4.1 Verkehr

Das Verkehrserschließungssystem berücksichtigt die Verkehrsbelastung der kurvigen Gütersloher Straße als Autobahnzubringer. Um den Verkehrsfluß auf dieser Straße zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, erfolgt in Zukunft die Verkehrsverteilung über die Freiherr-vom-Stein-Allee und den Moorweg auf die Gütersloher Straße. Sowohl die Wasserforthstraße als auch die Justus-Liebig-Straße werden von der Gütersloher Straße abgebunden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Inneren von der Wasserforthstraße und der Justus-Liebig-Straße erschlossen. Beide Straßen sind kanalisiert. Für den endgültigen Straßenausbau werden durch den Bebauungsplan die noch benötigten Grundstücksflächen gesichert.

Auf Wunsch der Anlieger (Bedenken und Anregungen während der zweiten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes) sollte das südliche Teilstück der Wasserforthstraße von ca. 130 m Länge eingezogen und von den Anliegern als Privatstraße übernommen sowie von diesen unter Aufsicht des städtischen Tiefbauamtes den Bedürfnissen der Anlieger entsprechend verkehrsgerecht ausgebaut und von den Anliegern unterhalten werden.

Diese Regelung führt zu einer unausgewogenen Belastung der Anlieger mit Erschließungsbeiträgen. Die Anlieger des privaten Teilstücks der Wasserforthstraße sind durch das nördliche, öffentliche Teilstück erschlossen und müssen dementsprechend auch an diesen Straßenbaukosten anteilmäßig beteiligt werden, und zwar zusätzlich zu den Kosten, die ihnen durch den Ausbau des privaten Teilstückes entstehen. Demgegenüber können die Anlieger des öffentlichen Teilstücks nicht zu den Ausbaukosten des südlichen, privaten Teilstücks herangezogen werden. Diese Lösung mußte deshalb aufgegeben werden.

Um den Wünschen der Anlieger trotzdem entgegenzukommen, soll das südliche Teilstück der Wasserforthstraße zwischen den Grundstücken Wasserforthstraße 9 und 10 und der Gütersloher Straße als Wohnweg i. S. der Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen in einer Breite von 6,00 m als öffentlicher Weg ausgebaut werden. Diese Wegefläche endet stumpf vor der Einmündung in die Gütersloher Straße.

Die Anlieger dieses Teilstückes haben sich verpflichtet, gemeinsam die anteilmäßige Straßenreinigungs- und Streupflicht gem. §§ 12 und 14 der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf und an öffentlichen Straßen im Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück vom 24. 3. 1971 für die infrage stehende Straßenfläche in ihrer gesamten Breite zu übernehmen. Diese Verpflichtung wird durch Grundbucheintragung gesichert.

4.2 Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Kläranlage Rheda im Trennsystem entsprechend dem Entwurf des Generalentwässerungsplanes angeschlossen. Die Planungen für den Neubau des Klärwerkes sind nahezu abgeschlossen. Die Genehmigung für den Bau und Betrieb der Anlage gem. § 45 LWG ist beantragt. Mit dem Beginn der Bauarbeiten wird Anfang des Jahres 1977 gerechnet.

Die Bebauung der noch vorhandenen Freiflächen wird im wesentlichen 1977 und später erfolgen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen werden nur ortsansässige Bauinteressenten erwartet. Demzufolge ist eine Erhöhung der Mehrbelastung der Kläranlage in ihrer derzeitigen Ausbaustufe als Folge der Durchführung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

4.3 Versorgung

Der Anschluß des Bebauungsplangebietes an die bestehenden Versorgungsnetze der VEW (Elektrizität) und der Vereinigten Wasserversorgung Wiedenbrück (Trinkwasser) ist möglich.

Die Verkabelung der das Plangebiet durchschneidenden 10-kV-Leitungen ist im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen vorgesehen, um die Ausnutzbarkeit der zur Bebauung anstehenden Grundstücke zu verbessern.

Private Kinderspielplätze werden nach Maßgabe der städtischen Kinderspielplatzsatzung auf den Grundstücken angelegt. Der nächste öffentliche Kinderspielplatz liegt westlich in etwa 380 m Entfernung von der Mitte des Plangebietes an der Parkstraße.

Die Versorgung mit Kindergartenplätzen ist entsprechend dem vom Kreis Gütersloh erstellten Kindergartenbedarfsplan gesichert. Die schulische Versorgung ist gesichert. Das Plangebiet gehört zum Schulbezirk der Grundschule an der Parkstraße (Parkschule). Weiterführende Schulen sowie Konfessionsschulen sind in der Stadt vorhanden. Schulbuslinien sind eingerichtet. Veränderungen in der Schulorganisation sind als Folge eines weiteren Rückganges der Kinderzahlen auf der Grundlage des zur Zeit in Bearbeitung befindlichen Schulentwicklungsplanes möglich.

5.) Kosten

Mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes werden der Stadt Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Schmutzwasserkanal	ca. 125.000,-- DM
Straßenausbau	ca. 870.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca. 120.000,-- DM
Grunderwerb	ca. 60.000,-- DM

Die Erschließungskosten werden nach Maßgabe des geltenden Ortsrechtes auf die Grundstücksanlieger umgelegt.

6.) Bodenordnung

Öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

1.) Planungsgebiet:

Das Gebiet "Justus-Liebig-Straße" liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage des Stadtteils Rheda. Das zur Bebauung anstehende Gebiet ist mit einer größeren Anzahl von Einzelbauern bebaut.

Rheda-Wiedenbrück, den 11. 10. 1976

2.) Einordnung in die städtische Entwicklungsplanung

In dem von der Stadt am 21. 4. 1962 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 241 "Justus-Liebig-Straße", Stadtteil Rheda

Alte Ammann
(Bürgermeister)

He Ammicks
(Ratsherr) U

3.) Planungsbedingungen

3.1 Innerhalb des Plangebietes sind entlang der Güterslocher-Straße sowie beidseitig der Justus-Liebig-Straße und der Wasserforthstraße ein- und zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise vorhanden.

Hat vorgelegen
Detmold, den 1. 3. 77

Az: 35. 21. 11-207/R 22

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Kunze

3.2 Außerhalb des Plangebietes wird der Bereich im Westen durch die sehr gering frequentierte Bundesbahnstrecke Münster-Lippstadt mit anschließender Einzelhausbebauung begrenzt.

Nördlich der Freiherr-von-Stein-Allee liegen splitterhaft bebaute Flächen, die als Flächen für Wohnbau dargestellt sind.

Im Osten grenzen Flächen mit einer landwirtschaftlichen Nutzung an, die als solche im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Das Plangebiet wird im Süden von der Güterslocher Straße (L 103) begrenzt. Südlich der Güterslocher Straße liegt das so genannte "alte Rheda" mit der "Schiffmühle".