

Satzungsbegründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 "Am Rott"

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 206 "Am Rott" ist seit dem 04.10.1971 rechtskräftig. Am 18.05.1981 wurde die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes rechtskräftig. Die jetzt beabsichtigte Änderung entspricht in ihren Grenzen denen der 1. Änderung.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Die mit den bisherigen Festsetzungen beabsichtigte verdichtete Bebauung soll im Interesse einer baldigen Realisierbarkeit aufgegeben werden. Die im Änderungsentwurf getroffenen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich an der vollzogenen Umgebungsbebauung und berücksichtigen auch Anregungen aus der Nachbarschaft, die gelegentlich schon früher artikuliert wurden.

III. Inhalt der Planänderung

Die bisherige Festsetzung "Reines Wohngebiet" wird in "Allgemeines Wohngebiet" geändert; die Zahl der Vollgeschosse wird von teilweise 4-geschossig auf 2-geschossig als Höchstgrenze reduziert. Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit der geplanten Änderung entfallen auch die im vorhandenen Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze, Garagen und Kinderspielplatz.

Die Grund- und Geschößflächenzahlen entsprechen den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

Die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Bielefeld im Hinblick auf die Bauunternehmung (Am Rott) empfohlene Untersuchung der Emissions-/ Immissionssituation wird mit der Einstellung des Betriebes durch Eröffnung des Konkursverfahrens entsprechend dem Beschluß des Amtsgerichts Gütersloh entbehrlich. Das Betriebsgelände ist in dem Bebauungsplan rechtskräftig überplant. Die künftige Nutzung auf diesem Grundstück muß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Allgemeines Wohngebiet) entsprechen; damit ist planungsrechtlich gewährleistet, daß solche ein Allgemeines Wohngebiet störende Nutzung ausgeschlossen werden können.

Verkehr

Die innere Erschließung des Planänderungsbereiches soll über Privatwege erfolgen. Zugunsten der künftigen Anlieger und Erschließungsträger sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Eine Festsetzung der inneren Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche kommt wegen der geringen Verkehrsbedeutung nicht in Betracht.

Die "privaten Wegeflächen" münden in die öffentlichen Verkehrsflächen "Am Rott" und "Kaplenkamp".

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt zur Portlandstraße bzw. über die Oelder Straße.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an die örtliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Entwässerung des Gebietes wird durch den Anschluß an die städt. Kanalisation sichergestellt.

IV. Kosten

Der Stadt entstehen keine durch die Planänderung begründeten Mehrkosten. Zu den beitragsfähigen Kosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrechtes der Stadt Rheda-Wiedenbrück herangezogen.

V. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die beabsichtigte Bebauungsplanänderung bei ihrer Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem bzw. angrenzenden Gebiet wohnenden Menschen auswirkt, so daß auf soziale Maßnahmen i. S. des § 13 a BBauG verzichtet werden kann.

VI. Bodenordnung

Die Durchführung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung erfordert eine Bodenordnung. Da jedoch nur 2 Eigentümer davon betroffen sind, wird davon ausgegangen, daß dieses privatrechtlich einvernehmlich zwischen den beiden Parteien geregelt werden kann; öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht beabsichtigt.

VII. Bisheriges Planverfahren

Den Trägern öffentlicher Belange wurde zur beabsichtigten Planänderung erstmalig mit Schreiben vom 17.10.1984 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des jetzt vorliegenden Entwurfes soweit erforderlich berücksichtigt. Auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie auf die empfohlene Untersuchung der Emissions-/ Immissionssituation wurde im Hinblick auf die bereits erwähnte Aufgabe der Bauunternehmung verzichtet.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung i. S. des § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte unter Berücksichtigung der vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien in der Zeit vom 17.01. - 01.01.1985. Für die Planänderung bedeutsame Äußerungen wurden nicht vorgebracht.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.11.1985 erneut gemäß § 2 Abs. 5 BBauG Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben; für das Planverfahren bedeutsame Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Der Rat der Stadt hat dem Änderungsbebauungsplan in seiner Sitzung am 17.02.1986 zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zugestimmt. Die Offenlage dieses Änderungsbebauungsplanes einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 21.03.1986 bis einschließlich 23.04.1986. Während dieser Zeit wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 206 "Am Rott" - 2. Änderung - in seiner Sitzung am 14. Juli 1986 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen und vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beigefügt.


Bürgermeister Statmann


Ratsherr Jodum