

1. ANHANG 1000 46  
Gehört zur Vg.V. - 6. NOV. 1974

Az. DAS-125.02 (Rheinhausen 260)

Landesvermessungsamt

### Begründung

#### zur überarbeiteten Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 22 b - Trompet Süd -

#### 1. Geltungsbereich

Der vom Bebauungsplan erfaßte Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Rheinhausen, Flur 22, und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 265 (teilweise), 264, 299, 300, 380 und 381 sowie die Verlängerung bis an die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 665,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 110 (Bundesbahngelände),
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 328, 508 und 507, die gleichzeitig Grenze des Stadtgebietes sind, und
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 507, 354, 424, 416, 415, 414, 413, 546, 313, 312, 311, 282, 280, 279, 276, 275, 272, 271, 269, 399, 400, 267, 266 und 265 (teilweise), die gleichzeitig Grenze des Stadtgebietes sind.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan gestrichelt umrandet.

#### 2. Anlaß zur überarbeiteten Neufassung des Bebauungsplanes

Bei den Verhandlungen des Umlegungsausschusses mit den beteiligten Grundstückseigentümern haben sich große Schwierigkeiten ergeben. Da hiernach an eine Verwirklichung des bisherigen Bebauungsplanes nicht zu denken war, hat der Umlegungsausschuß die Verwaltung der Stadt Rheinhausen gebeten, die Bauweise und die Bebaubarkeit der einzelnen Baugebiete abzuändern. Hierbei wurde generell der Wohnhausbestand in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden in ihrer Lage und Breite beibehalten. Hinzugenommen wurden als neue Teile Verlängerungen der Rembrandtstraße und des Holbeinweges sowie die vorhandene Bindestraße. Hierbei wurde wegen der neuen Verkehrssituation an der B 57 "Kurve Trompet" die Bindestraße mit der Verlängerung des Holbeinweges und nicht mit der Straße An der Cölve verbunden.

Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf - evangelische Kirche und Kindergarten - an der Ecke Rubensstraße/van-Gogh-Straße wird aufgehoben, da die Evangelische Friedenskirchengemeinde Rheinhausen auf die Festsetzung eines Kirchengrundstückes in diesem Stadtteil verzichtet hat; es sollen hier ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule - und eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - festgesetzt werden.

An Stelle der an der Ecke Rubensstraße/Holbeinweg vorgesehenen öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - soll ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kindergarten - festgesetzt werden.

Weitere Änderungen sind als Neufestsetzung, Vergrößerung und Verschiebung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie als Aufhebung und Verkleinerung von privaten Grünflächen vorgesehen.

3. Entwicklung des Planes

Die überarbeitete Neufassung des Bebauungsplanes ist den Zielen der Landesplanung angepaßt. Um eine Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu haben, wird gleichzeitig die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Trompet Süd durchgeführt. Es wird auf den Erläuterungsbericht zu dieser Änderung verwiesen.

4. Erschließung

Die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sind gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist inzwischen vorhanden.

Für die Höhenlagen der Straßen ist das weitergeltende Blatt 2 des Bebauungsplanes Nr. 22 b maßgebend. Für die neuen Teile des Holbeinweges und der Rembrandtstraße ist die Höhenlage im neuen Blatt 3 festgesetzt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind zur Durchführung der Bebauung zum Teil neu zu ordnen. Der Rat der Stadt hat die Umlegung für dieses Gebiet nach § 46 BBauG mit Beschluß vom 23. Juli 1965 angeordnet. Die Umlegung ist inzwischen eingeleitet worden.

6. Kosten

Die der Stadt aus den vorgesehenen und bereits durchgeführten Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung

ca. 4 Millionen DM.  
=====

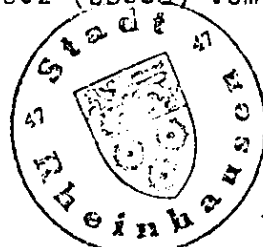
Die Kosten werden gedeckt:

- a) Durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Maßgabe der §§ 127 ff Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341),
- b) durch die Erhebung von Kanalabgaben nach Maßgabe der Satzung über Erhebung von Gebühren für die Entwässerung und den Anschluß der Grundstücke an die Entwässerungsanlage der Stadt Rheinhausen vom 3. Dezember 1964 in der gültigen Fassung und
- c) durch Mehrwertabschöpfungen nach Maßgabe der §§ 57 ff BBauG.

Soweit die Kosten aus den Einnahmen a) - c) nicht gedeckt werden, sind sie aus allgemeinen Deckungsmitteln aufzubringen.

Aufgestellt gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

Rheinhausen, den 19. Nov. 1973



In Vertretung  
*[Handwritten Signature]*  
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der überarbeiteten Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 22 b gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 19.12.1974 ..... bis 20.3.1974 ..... einschließlich im Rathaus der Stadt Rheinhausen, Körnerplatz 1, Planungsamt, Zimmer 61, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Rheinhausen, den 26. MRZ 1974



In Vertretung  
*[Handwritten Signature]*  
 Techn. Beigeordneter

Am 22. NOV. 1974 ..... ist gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden, daß die Begründung zusammen mit der überarbeiteten Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 22 b ab sofort im Rathaus der Stadt Rheinhausen, Körnerplatz 1, Zimmer 62, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht offen ausliegt.

Rheinhausen, den 25. NOV. 1974

*[Handwritten Signature]*  
 Bürgermeister