

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Baggersee Rheinau und die an den See angrenzenden Flächen, sowie die Sportanlage des Sportvereins Rot-Weiß-Rheinau. Insgesamt hat das betroffene Gebiet die Größe von rund 42,7 ha. Im Norden wird der Planungsbereich von dem geplanten Wohngebiet "Rheinauer See" und der Frobeniusstraße, im Osten von der Bebauung entlang der Karl-Peters-Straße und der B 36 und im Westen von bisher landwirtschaftlich genutztem Gelände im Bereich der Rohrhofer Straße begrenzt. Im Süden bildet die Gemarkungsgrenze Brühl - Rohrhof die Grenze des Planungsbereiches.

Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Planungsbereiches

Der Baggersee ist nach dem 2. Weltkrieg durch Kiesausbeutung entstanden. Bei den den See umgebenden Flächen handelt es sich um Brachland.

Nutzung angrenzender Flächen

Im Süden und Westen, also auf Brühl-Rohrhofer Gemarkung, schließen im Gewann "Links der Rohrhofer Straße" Ackerflächen, südlich hiervon Wohnbaugrundstücke und im Gewann "Rennerwald" Gewerbeflächen mit anschließendem Buschwald und Brachflächen an. Im südöstlichen Bereich liegt ein Verbrauchermarkt, der mit seinem Parkplatz und kleinen Grünbeständen unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt. Für das Gebiet im Norden zwischen der Bebauung an der Gustav-Nachtigal-Straße bzw. Frobeniusstraße und dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein besonderer Bebauungsplan als Satzung beschlossen, mit dem dieser Bereich als Wohngebiet ausgewiesen wurde. Die östliche Begrenzung bilden gleichfalls Wohnbauflächen und die B 36.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Im Flächennutzungsplanentwurf ist der Bereich westlich der Gerhard-Hauptmann-Schule als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Flächen südlich des Sees sollten als Grünfläche gestaltet werden.

Qualifizierte Bebauungspläne bestehen für den Planungsbereich nicht.

Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen sind mit ca. 32 ha im Besitz der Erbgemeinschaft Schweikert/Manhardt, die restlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Freizeit- und Erholungsgebietes geschaffen werden. Dabei ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes als landschaftliche Ruhe- und Erholungszone vorgesehen. Eine landschaftliche Rahmenpflanzung vor allem im Bereich der Gemarkungsgrenze, Straßen, Böschungen und Aufforstungen von Ödland im Anschluß an das Industriegelände der Firma Mohr & Federhaff, ein entsprechendes Wegenetz mit Anbindung an die Rheinauen in Verbindung mit Aussichts- und Ruheplätzen, sowie Liegewiesen sollen die harmonische Funktion der Erholung unterstreichen.

Die Planung sieht eine Konzentrierung der Intensivzonen auf wenige Bereiche vor. Die Verkehrserschließung erfolgt jeweils von vorhandenen bzw. geplanten Straßen, so daß das Planungsgebiet nicht unnötig durch neue Straßen belastet wird. Die Planungsidee geht davon aus, eine gute Synthese zwischen Landschaft, Bebauung und Freizeit zu schaffen. Die im Plan dargestellte Form und der Verlauf der rund 14 ha großen Wasserfläche bildet den Hauptschwerpunkt der gesamten Anlage. Der See ist im größten Bereich über 20 m tief. Der Wasserspiegel fällt und steigt je nach Grundwasserstand im Mittel 1 m bis 1,5 m. Das Wasser ist von hervorragender Qualität. Die Ufer werden aus diesem Grunde flach ausgebildet und mit natürlicher Vegetation bepflanzt und begrünt.

Am Südufer des Sees ist ein Naturschutzgebiet zur Erholung und zum Schutz wertvoller Dünenvegetation und Kleinlebewesen vorgesehen.

Die Sportanlage Rot-Weiß-Rheinau bekommt einen tieferliegenden Rasenspielfeld mit entsprechenden Steh- und Sitzstufen. Die im Zusammenhang mit dem Sportbereich und dem geplanten Freibad entstehenden Parkplätze und Umkleidegebäude werden vom Sportverein mitgenutzt und bewirtschaftet.

Am Südrand des Erholungsgebietes ist die Errichtung von max. 210 Freizeithäusern vorgesehen. Die Häuser werden in Gruppen zu je 10 Stück als Einheit zusammengefaßt und in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach, einheitlich je Wohneinheit, erstellt.

Eine Tennisanlage mit Tennisplätzen, Halle, Restaurant sowie eine Reitanlage mit Reithalle und Parkplätzen runden die Anlage harmonisch ab.

Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung des Erholungsgebietes, d.h. in erster Linie die Zufahrt zu den Sammelparkplätzen, erfolgt von der Rohrhofer Straße im Westen und von der Frobeniusstraße im Norden aus. Ferner ist eine Zufahrt über das Gelände des im Süden vorhandenen Verbrauchermarktes vorgesehen. Das Fahrwegenetz innerhalb des Gebietes ist so angelegt, daß Durchgangsverkehr nicht entstehen kann. Eine direkte Fahrverbindung zu dem im Norden geplanten Wohngebiet "Rheinauer See" ist nicht vorgesehen.

Flächen, Wohnungen und Einwohner

Größe des Planungsgebietes	ca. 42,70 ha
vorhandene Sportanlage Rot-Weiß-Rheinau mit Parkplätzen	ca. 2,10 ha
Erweiterung der Sportanlage	ca. 1,15 ha
Freibad und Liegewiese	ca. 2,15 ha
Reitanlage mit Gebäuden und Freianlagen	ca. 1,80 ha
Gelände für die Freizeithäuser mit privatem Grün	ca. 7,65 ha
geplantes Naturschutzgebiet	ca. 1,05 ha
Tennishalle, Cafe, Freizeiteinrichtungen einschl. privater Freiflächen	ca. 1,50 ha

Parkplätze	ca. 0,25 ha
privates Badegelande	ca. 1,25 ha
Spielflächen	ca. 0,40 ha
Wasserfläche (Baggersee)	ca. 14,00 ha
Öffentliche Grünflächen und Wege	ca. 9,40 ha
Wochenendhäuser (Wohnfläche max. 45 qm) für ca. 600 erholungsuchende Personen	ca. 210

/ Dieser Begründung sind als Anlage 1 die Zusammenstellung der der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten und als Anlage 2 ein Übersichtsplan beigefügt.



B e c k e r
Stadtdirektor

Bebauungsplan Nr. 87/15;
Erholungsgebiet "Rheinauer
See"

Anlage 1 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme
voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten:

Tiefbauamt

Straßenbau	ca. 1.500.000 DM	
Kanalbau	<u>ca. 500.000 DM</u>	2.000.000 DM

Grünflächenamt

38.000 m ² öffentliche Grünfläche a. 25 DM/m ²	ca. 950.000 DM	
Zuschlag für stark befestig- te Wegeflächen am südlichen Parkplatz, 3.000 m ² Zufahrts- und Parkplatzfläche a. 25 DM/m ²	ca. 75.000 DM	
Strandbadfläche einschließlich Unterwasserböschung etc. 37.500 m ² a. 25 DM	<u>ca. 937.500 DM</u>	1.962.500 DM

Stadtwerke (SMA)

Wasserversorgung	300.000 DM	
20 kV-Kabelverlegungen	450.000 DM	
1 kV-Kabelverlegungen	270.000 DM	
22 NS-Verteiler erstellen	75.000 DM	
ca. 250 Hausanschlüsse	305.000 DM	
5 Trafostationen	<u>360.000 DM</u>	<u>1.760.000 DM</u>
		5.722.500 DM

i. v. Diebold
Diebold
Stadtbaudirektor

