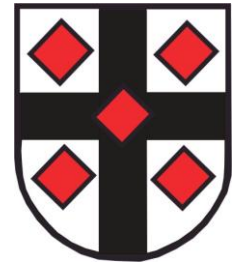
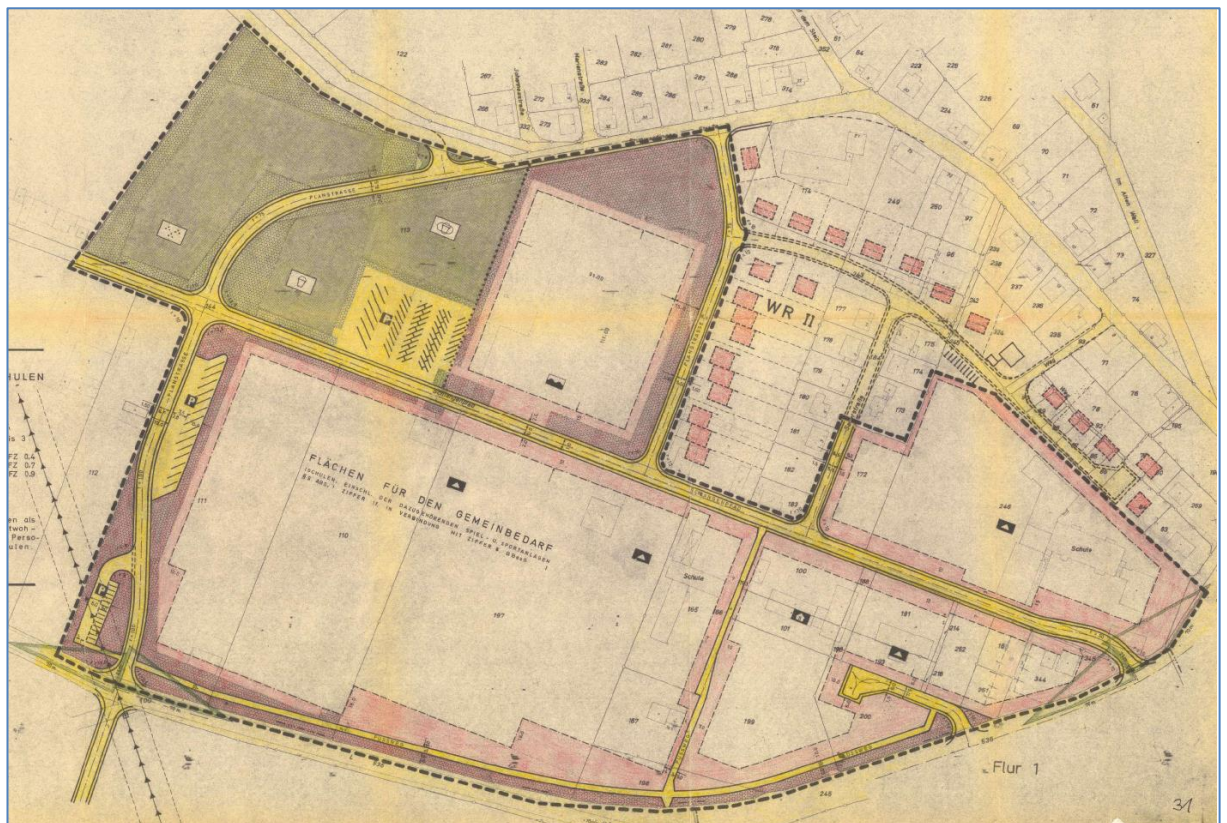


Stadt Rüthen



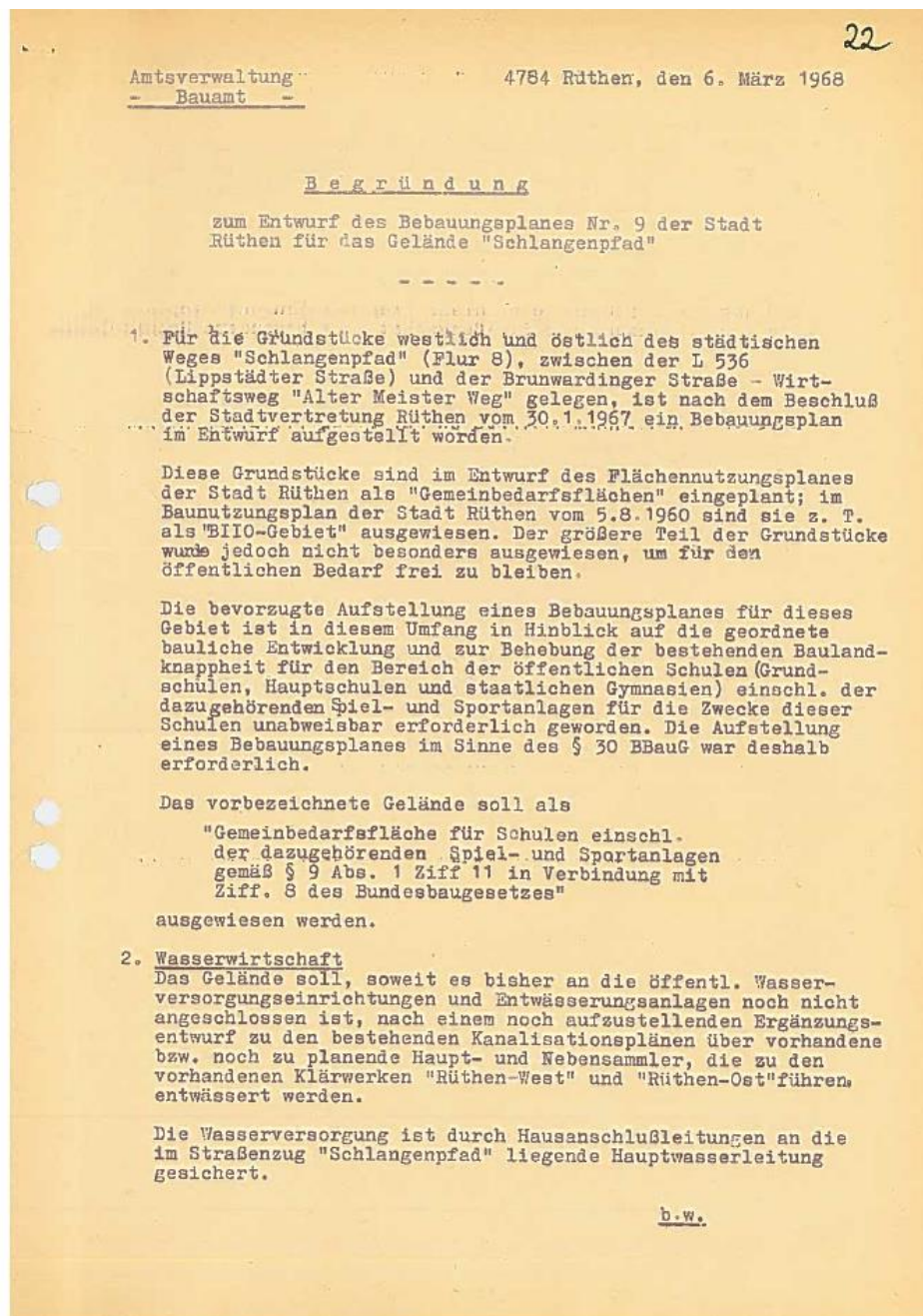
Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes RT Nr. 9 „Gemeinbedarfsfläche nördlich und südlich des Schlangenfades“



1 Anlass und Ziele der Bebauungsaufhebung

Der Bebauungsplan RT Nr. 9 „Gemeinbedarfsfläche nördlich und südlich des Schlangenpfades“ ist am 24.04.1969 in Kraft getreten.

Ziel des Bebauungsplanes war es, den bestehenden Baulandbedarf im Bereich öffentlicher Schulen und Folgeeinrichtungen (Sportanlagen) zu decken.



3. Versorgung mit Energie

Anschluß an das Stromversorgungsnetz der VEW ist möglich und gewährleistet. Im unmittelbarem Anschluß an das ausgewiesene Gelände betreiben der VEW eine Umschaltstation für die örtliche Versorgung.

4. Verkehrsanlagen/Sicherung des Verkehrs

Die bereits vorhandenen Straßen des Geländes und die neu geplanten Straßenzüge haben Anschluß an das klassifizierte öffentliche Straßennetz (L 536). Im Einmündungsbereich der städt. Straßen in die L 536 ist die Verkehrssicherheit durch Ausweisung besonderer "Sichtdreiecke", die von der Bebauung frei zu halten sind, berücksichtigt.

Entlang der L 536 ist ein Paralellweg als "Fußweg" geplant, der zur Abgrenzung zum Straßengebiet eine besondere Schutzanpflanzung erhalten soll.

Der Abstand der zu errichtenden Gebäude von der kl. Straße (L 536) richtet sich nach dem Landesstraßengesetz (§ 25 Abs. 3 LStrG). Die Baugrundstücke an der klassifizierten Straße sind vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. Baubeginn zur Straße hin lückenlos einzufriedigen.

Für den ruhenden Verkehr müßten ausreichend große Parkplätze und Einstellplätze eingeplant werden.

5. Öffentliche Grünflächen (Grünanlagen)

Entsprechend dem besonderen Charakter des Plangebietes war die Einplanung ausreichender öffentlicher Grünflächen (Spielplatzanlagen und Parkanlagen) sowie die Ausweisung von Geländestreifen für Schutzanpflanzungen erforderlich.

Damals waren das Friedrich-Spee-Gymnasium (zuvor Aufbauschule) und die evangelische Paul-Gerhardt-Schule sowie diverse schulische Nebengebäude bereits vorhanden. Der 1968 gefasste Beschluss zum Bau einer neuen Hauptschule (Maximilian-Kolbe-Schule) war im Prinzip der Anstoß für die notwendige Bebauungsplanung, mit der nicht nur die vorhandenen Einrichtungen umfasst, sondern großzügige Bauflächen für schulische Neubauten und Sportanlagen ausgewiesen wurde. Der kalkulierte Bedarf bzw. die finanziellen Möglichkeiten der Stadt waren jedoch letztlich nicht ganz so umfangreich.

Während der Neubau der Maximilian-Kolbe-Schule mit großzügigen Leichtathletik Sportstätten und ein größerer Anbau am Friedrich-Spee-Gymnasium erfolgten, wurde das ursprünglich geplante Hallen-/ Freibad nicht realisiert. Dieser Bereich wurde 1998 durch den Bebauungsplan RT Nr. 9c „Schlangenpfad“ überformt und dort ein Wohnbaugebiet errichtet. (Hinweis: Eine kleinere Überformung erfolgte zudem im Kreuzungsbereich Lippstädter Straße / Schlangenpfad / Haarstraße. Der dort errichtete Kreisverkehr wurde in der 1. Änderung (und Erweiterung) des Bebauungsplanes RT Nr. 2 aufgegriffen und die heutigen Parzellen 781 und 782 (tlw), welche ursprünglich im Bebauungsplangebiet Nr. 9 lagen, entsprechend überplant.)

Auch die Paul-Gerhardt-Schule (zuletzt ein Zweig der Nikolaus-Grundschule) wurde nicht mehr benötigt und im Jahr 2015 abgerissen.

Schon seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde der Teilbereich westlich des Schlangenpfades und südlich der Paul-Gerhardt-Schule zwar im weitesten Sinne für den Gemeinbedarf, aber keinesfalls schulisch genutzt.

Das evangelische Gemeindehaus an der Ecke Lippstädter Straße wurde 1951 ursprünglich als Wohnhaus genehmigt und erst 1983 als ev. Gemeindezentrum um- bzw. angebaut. Der daran anschließende heutige Montessori Kindergarten wurde 1993 unter Abweichung von den B-Plan Vorgaben genehmigt. Einen großen Komplex alter (ehem. Schülerheim) und neuer Gebäude nimmt im Anschluss das ab 1990 genehmigte Alten- und Altenpflegeheim der PRZ Immobilien Management Gruppe ein. Auch blieb ein bestehendes Wohngebäude von 1955 (Schlangenpfad 11, ab 1991 2-Fam. Haus) westlich der Paul-Gerhardt-Schule im Bestand gesichert und wurde letztlich noch durch ein weiteres Wohnhaus von Familienangehörigen (Nr. 11a, 1997 mit Befreiung genehmigt) ergänzt.

Alle diese (genehmigten) Nutzungen stehen im Widerspruch zur planungsrechtlichen Vorgabe des Bebauungsplanes RT Nr. 9, auch wenn sie aufgrund der erteilten Genehmigungen Bestandsschutz genießen.

Um die alten Planvorgaben und die damit einher gehende Rechtsunsicherheit auszuräumen, soll der noch nicht überplante Teilbereich des Bebauungsplanes RT Nr. 9 „Gemeinbedarfsfläche nördlich und südlich des Schlangenpfades“ der Stadt Rüthen nunmehr aufgehoben werden. Für die Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele besteht faktisch kein Bedarf mehr. Die öffentlichen Schuleinrichtungen können auch ohne Bebauungsplan bestehen, da sie sich selbst prägen und Erweiterungsvorhaben somit auch nach § 34 BauGB allgemein zulässig wären. Ansonsten besteht eine Mischnutzung, die in einem formalen Bebauungsplan nur schwer zu erfassen wäre. Insofern wäre der Rechtsstatus des so genannten Ortszusammenhangs gemäß § 34 BauGB für diese Grundstücke eher von Vorteil.

Im Mischgebiet sind vielfältige Nutzungen möglich, auch die für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die heute bestehende Einschränkung eines erforderlichen „Gemeinbedarfs“ würde dadurch aufgehoben.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Planaufhebung betrifft die Grundstücke Gemarkung Rüthen, Flur 8, Flurstücke 165-167, 184 (Sauerstraße tlw.), 198, 252, 414, 416, 432, 537, 604, 606, 615 (Schlangenpfad tlw.), 627, 628, 634, 635, 637-640, 697, 773, 774 und 782 mit einer Gesamtfläche von rd. 11,5 ha.

3 Verfahren

Verfahrensrechtlich ist die Aufhebung dieses Bebauungsplanes wie folgt vorgesehen:

Grundsätzlich gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Hier geht es hier um die Wiedernutzbarmachung von Flächen (ehemalige Paul-Gerhardt-Schule) sowie um andere Maßnahmen der Innenentwicklung, so dass im Falle der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ein Planverfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Betracht gezogen würde.

Maßgeblich dabei ist aber, dass die potenziell zu versiegelnde Fläche eine bestimmte Größe (maximal 7 ha) nicht überschreiten darf.

Im Bebauungsplan wird die festgesetzte zulässige Grundfläche in Relation zu der jeweils gewählten Geschossigkeit gesetzt, liegt aber maximal bei 0,4. Nach der BauNVO 1968 werden Flächen für Nebenanlagen (Schulhof) dabei nicht angerechnet, so dass ein theoretischer Versiegelungsgrad von 60% der anrechenbaren Grundstücksgrößen angenommen werden kann

Bei 101.637 m² anrechenbare Grundstücksgrößen ergibt sich daraus eine maximal versiegelbare Fläche von 60.982,2 m².

Mehr kann auch auf Grundlage des § 34 BauGB entsprechend dem Einfügegebot zum Maß der baulichen Nutzung nicht erreicht werden.



Ein Blick auf das Luftbild zeigt, dass die aktuelle Versiegelungsrate gerade bei den großflächigen öffentlichen Grundstücken deutlich niedriger liegt und auch zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreicht wird.



Insofern ist es gerechtfertigt, auch für die Aufhebung des Bebauungsplanes RT Nr. 9 analog zu § 13 a BauGB das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll, in den Fällen des § 13 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB verbunden werden. In den Fällen des § 13 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

4 Rechtsfolgen der Planaufhebung

Soweit der Bebauungsplan RT Nr. 9 „Gemeinbedarfsfläche nördlich und südlich des Schlangenpfades“ nicht bereits durch andere qualifizierte Bebauungspläne überformt wurde, bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplanes, dass Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (siehe oben) zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Es gilt somit das Einfügegebot. Als Gebietstyp wäre anhand der vorhandenen Baunutzung der eines Mischgebiets anzunehmen, wobei die Situation nicht so ausgeprägt ist, dass zwingend § 34 Abs. 2 BauGB, also die Vorgaben des § 6 BauNVO anzuwenden wären.

Durch die Planaufhebung werden keine enteignungsgleichen Eingriffe vorgenommen bzw. bestehende Rechte entzogen. Das Spektrum der zulässigen Nutzungsarten wird deutlich größer und das Maß der baulichen Nutzung bleibt aufgrund der vielfältigen Bebauung weitgehend offen. Auch die Flächen, die überbaut werden können, ändern sich aufgrund der bestehenden Vorprägung nicht.

Eine Besonderheit besteht am Grundstück der ehemaligen Paul-Gerhardt-Schule. Dort war im Bebauungsplan eine Fußwegeverbindung zur Lippstädter Straße festgesetzt. Über diese Fußwegeverbindung werden die Wohnhäuser Schlangenpfad 11 und 11a erschlossen. Die Anknüpfung an die Lippstädter Straße bzw. den dort vorgesehenen parallelen Fußweg war aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich und wird voraussichtlich auch zukünftig verwehrt bleiben.

Prinzipiell soll dieser Fußweg bis vor das Gebäude Schlangenpfad 11 verbreitert und entsprechend seiner schon jetzt bestehenden Nutzung zu einem befahrbaren Wohnweg ausgebaut werden. An dessen Ende ist eine Wendemöglichkeit zu bauen.

Für das Eckgrundstück Schlangenpfad / befahrbarer Wohnweg gibt es ein konkretes Bauinteresse an der Errichtung einer 12-er Seniorenwohngruppe in einem so genannten Hofhaus. Dieses Bauvorhaben soll letztlich durch die vorliegende Planaufhebung unterstützt werden. Auf der Restfläche zwischen diesem Projekt und dem Wohnhaus Nr. 11 wäre ein zweiter ähnlicher Bau ebenso wie eine öffentliche Nutzungen in Form einer Kindertagesstätte oder ähnliches denkbar. Durch den Wohnwegausbau handelt es dabei um eine Baulücke, die auch nach § 34 BauGB bebaubar wäre.

Entschädigungsansprüche gemäß § 93 ff BauGB sind insofern nicht erkennbar, zumal für die betroffenen Grundstückseigentümer keine Vermögensnachteile entstehen.

5 Sonstige Belange

Baudenkmale sind von der Planaufhebung nicht betroffen.

Die Immissionssituation wird im Wesentlichen durch die vorhandenen, genehmigten Schulen und den damit verbundenen Schüler- und Verkehrslärm geprägt. Die Planaufhebung hat diesbezüglich keine Auswirkungen.

Nach heutigem Kenntnisstand liegen keine Altlasten und Verdachtsflächen im Geltungsbereich der Planaufhebung vor.

Der Planbereich liegt über dem auf Grünsandstein verliehenen Bergwerksfeld „Rüthener Grünsandsteinbrüche“ im Eigentum der Rüthener Grünsandsteinwerk Kirsch GmbH, Sauerdrift 9 in 59602 Rüthen. Altbergbau ist im Bereich der Plangebietsaufhebung nicht dokumentiert. Zukünftige bergbauliche Maßnahmen aus der bestehenden Bergbauberechtigung sind dort ohnehin nicht zu erwarten. Bei der o. gen. Feldeigentümerin handelt es sich um einen 1-Mann Betrieb, der außerhalb des vorhandenen Steinbruchbetriebes absehbar keine bergbaulichen Maßnahmen anstrebt.

Nach heutigem Kenntnisstand bzw. der Kampfmittelverdachtsflächenkartierung sind keine Kampfmittel im Geltungsbereich zu erwarten.

Im Altplan wurden keine besonderen Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Bereichs Schlangenpfad festgesetzt. Insofern ergeben sich diesbezüglich auch keine Änderungen.

Änderungen ergeben sich lediglich im Bereich des Erschließungsbeitragsrechts. Die Straße Schlangenpfad wurde aktuell bis kurz hinter der Einmündung Sauerstraße ausgebaut. Die Abrechnung der Straßenbaubeiträge in diesem ersten Ausbauabschnitt erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes, d.h. die im Plan festgesetzte Geschossigkeit ist ein in die Abrechnung einzubeziehender Faktor.

Wenn der Straßenausbau erweitert wird und insbesondere der befahrbare Wohnweg ausgebaut wird, richtet sich die Beitragserhebung nach der tatsächlich vorhandenen bzw. nach § 34 BauGB möglichen Geschossigkeit. Hier kann es im Einzelfall zu Abweichungen gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Vorgabe kommen. Dieser Umstand wird als hinnehmbar gewertet.

6 Umweltbericht / zusammenfassende Erklärung / Überwachung

Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 9 „Gemeinbedarfsfläche nördlich und südlich des Schlangenpfades“ haben Umweltbelange keine Rolle gespielt. Es wurden lediglich Randeingrünungen an den Straßen sowie an den öffentlichen Freizeitbereichen (Schwimmbad, Spielplätze, Grünflächen) vorgesehen. Letztere sind durch den Bebauungsplan RT Nr. 9c „Schlangenpfad“ überformt, so dass keine Gefahr besteht, dass Grün- oder Ausgleichsbereiche nunmehr erstmalig überbaut werden können.

Im Hinblick darauf und auf das gewählte vereinfachte Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

§ 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Rüthen, den 15.01.2018



Heidrich
(Stadtplaner)