

Rütchen, 28.09.1993

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 a der Stadt Rütchen, Ortschaft Drewer, "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3" für den Bereich zwischen Milchstraße und Hartweg; Gemarkung Drewer, Flur 2

1. Planungsgrundlage, Aufstellungsbeschluß

Nach Beginn der Bebauung in dem durch Bebauungsplan Nr. 3 der Ortschaft Drewer ausgewiesenen Wohnbaugebiet stellte sich heraus, daß

- a) Flächen für Garagen und Stellplätze an der Straße "Berghöferfeld" nicht als Gemeinschaftsanlagen veräußert worden waren und deshalb so nicht genutzt wurden, aber auch nur schwerlich umgenutzt werden konnten,
- b) die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise erweitert werden mußten, da die bauliche Nutzung teilweise intensiver ausgeführt wurde,
- c) die festgesetzten Gestaltungsvorschriften (Dachneigung, Dachform, Firstrichtung) geändert werden mußten, da die Ausführung nicht immer den Festsetzungen entsprechend vollzogen wurde bzw. werden sollte,
- d) die öffentlichen Verkehrsflächen schmaler ausgebaut werden konnten, als der Bebauungsplan dies festgesetzt hatte.

Die Stadtvertretung beschloß daher am 10.05.1983 die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend fortzuschreiben, neu festzusetzen und das Plangebiet nach Norden geringfügig zu erweitern.

Bei der daraufhin durchgeführten Bürgerbeteiligung, die im Mai 1984 erfolgte, ergab sich jedoch einhellig, daß insbesondere die geringfügige Erweiterung nach Norden nicht die Zustimmung der Bürger und Grundstückseigentümer fand und daß deshalb zweckmäßigerweise hierauf verzichtet werden sollte. Dies beschloß die Stadtvertretung am 13.05.1991. Auf diese Beschlußänderung aufbauend, soll das Bebauungsplanfortschreibungsverfahren jetzt weiter betrieben und abgeschlossen werden.

Eine Flächenutzungsplanänderung war und ist hierfür nicht erforderlich, da der Gesamtbereich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt ist (W-Fläche = Wohnbaufläche gem. § 1 Abs 1 Ziff. 1 BauNVO).

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskernes von Drewer, die Entfernung zur Dorfkirche St. Hubertus beträgt ca. 250 m. Es wird im Norden von der Südgrenze der Grundstücke Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstücke 60, 62, 358, 67, 68, 69, 71 und 357 begrenzt, die gleichzeitig die Nordgrenze des Hartweges (Flur 2, Flurstück 321) bildet. Im Osten wird das Plangebiet durch die Ostgrenze der Hubertusstraße (Flur 2, Flurstück 355) begrenzt. Im Süden bilden die Plangebietsgrenze die südlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstücke 311, 320, 263, 314, 354, 174, 260, 224, 242, 240, 250, 180, 367, 373, 191, 195. Im Westen bildet die Westgrenze des Bebauungsplanes Nr. 3 ohne Grünfläche die Plangebietsgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstücke 127, 145, 151, 154, 160, 176, 191, 195, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 215, 224, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 240, 242, 251, 253, 260, 263, 268, 269, 272, 273, 274, 275, 276, 177, 278, 279, 280, 281, 283, 284, 286, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 296, 297, 298, 299, 300, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 314, 319, 320, 322, 323, 324, 327, 329, 330, 331, 332, 334, 335, 336, 337, 338, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 360, 361, 366, 367, 368, 369, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, und teilweise die Flurstücke 107 und 321.

3. Derzeitige und geplante Nutzung

Das Plangebiet ist z.Z. schon Wohnbaugebiet und soll diese Nutzung beibehalten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als W-Gebiet (=Wohnbaufläche) ist das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung soll bestehen bleiben. Die Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wurden ausgeschlossen, da das Plangebiet bereits größtenteils mit Wohngebäuden bebaut ist und somit für die genannten Nutzungsarten entweder keine Flächen mehr zur Verfügung stehen oder entsprechende Nutzungen mit der vorhandenen dichten Wohnbebauung nicht mehr in Einklang gebracht werden könnten. Durch die Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25 m soll der für dieses Siedlungsgebiet angestrebte dörfliche Charakter erhalten bleiben. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von 0-38° ist so eine angemessene Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche gegeben.

Die Bauweise selbst soll als abweichende Bauweise festgelegt werden mit folgender Definition: "es gilt die offene Bauweise, wobei die Gebäudelänge max. 25 m betragen darf".

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehenden Stadtstraßen.

Die anderen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Anlagen können in Verbindung mit dem Straßenbau errichtet werden. In allen Straßen ist ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal bereits vorhanden. Gleiches gilt für die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit Energie.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

7. Immissionsschutz

Da die schon überwiegend vorhandene Wohnbebauung lediglich geringfügig verdichtet wird, sind Einrichtungen zum Immissionsschutz nicht notwendig. Dies erstreckt sich auch auf die vorhandene Bebauung und Nutzung im an das jetzige Plangebiet angrenzenden Innenbereich von Drewer.

8. Kosten

Zusätzliche Erschließungsanlagen werden durch die Planfortschreibung nicht festgesetzt und sind auch nicht erforderlich.

Die Anlieger werden gem. §§ 127 ff. BauGB zu Erschließungsbeiträgen herangezogen.


Schiären

