

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3d für den Bereich nördlich des Hartweges in der Ortschaft Drewer der Stadt Rüthen

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bauleitplanungs-, Sanierungs- und Denkmalausschuß der Stadtvertretung Rüthen hat in der Sitzung am 14.09.1995 beschlossen, für den Bereich nördlich des Hartweges in der Ortschaft Drewer der Stadt Rüthen einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen.

Ziel der Bebauungsaufstellung ist die Schaffung von zusätzlichen Bauflächen zur Befriedigung des Baulandbedarfs in der Ortschaft Drewer.

2. Umgrenzung des Plangebietes / Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt eine Bauzeile nördlich des Hartweges in einer Bautiefe von ca. 35 bis 40 m gegenüber dem südlich angrenzenden Baugebiet mit der dort bereits vorh. Bebauung.

Es erfaßt die Grundstücke Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstücke 62, 67, 68, 69 und 358 - jeweils südliche Teilflächen -. Sämtliche Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Weide- oder Ackerland genutzt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO dar.

Das südlich angrenzende Baugebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 3 für die Ortschaft Drewer mit den hierzu erlassenen Änderungen bzw. Ergänzungen Nr. 3a, b und c planungsrechtlich erfaßt.

Für die Ortschaft Drewer besteht eine Satzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG bzw. § 34 Abs. 4 BauGB. Das Plangebiet war im Entwurf dieser Satzung bzgl. der vorgesehenen Wohnbaufläche in deren Geltungsbereich einbezogen worden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die Fläche aus dem Geltungsbereich der Satzung ausgeklammert, da die gesetzlichen Voraussetzungen für deren Einbeziehung wegen der Außenbereichslage nicht vorlagen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der im südlich angrenzenden Baugebiet vorh. Nutzung.

Die Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wurden ausgeschlossen, da diese Nutzungen auch in dem benachbarten Wohngebiet nicht vorhanden bzw. zugelassen sind. Das Plangebiet erscheint im übrigen wegen seiner Lage am Ortsrand für die ausgeschlossenen Nutzungsarten nicht geeignet. Bei einer Zulassung würden sich erhebliche Verkehrsbelastungen für die südlich und östlich angrenzenden Wohnbereiche ergeben.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 angesetzt, um die Struktur der benachbarten Bebauung aufzunehmen. Die Geschosßflächenzahl beträgt 0,5 bei einer festgesetzten zweigeschossigen Bauweise als Höchstgrenze. Es ist vorgesehen, die Errichtung von Einzel- und Doppelwohnhäusern zuzulassen. Um dies zu ermöglichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken abwechselnd in kleineren und größeren Blöcken ausgewiesen. Es gilt die offene Bauweise, wobei - wie in dem angrenzenden Baugebiet - die Gebäudelänge max. 25 m betragen darf (a = abweichende Bauweise). Durch die Beschränkung der Gebäudelänge soll der für das gesamte Siedlungsgebiet angestrebte dörfliche Charakter erhalten bleiben. Die gestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW in Bezug auf die Stellung der Gebäude und die Gestaltung der Dachflächen entsprechen dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt durch die vorh. Straße "Hartweg". Die Straße ist durch den Bebauungsplan Nr. 3a als Erschließungsanlage ausgewiesen. Die an die südliche Straßenseite angrenzenden Grundstücke sind bereits weitgehend bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3d besteht die Möglichkeit, die bereits bestehende Erschließung besser ausnutzen zu können. Die bisher in diesem Bereich bestehende nur einseitig mögliche Anbaubarkeit des "Hartweges" wird zugunsten einer beidseitig möglichen Bebauung geändert. Dies hat auch Auswirkungen auf die Höhe der von den Anliegern zu zahlenden Erschließungsbeiträge, da die Erschließungskosten auch auf die Grundstücke an der nördlichen Straßenseite verteilt werden können und dies somit zu einer Entlastung der südlichen Anliegergrundstücke führt.

Die Entwässerung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die in der Straße vorh. Mischwasserkanalisation mit Anschluß an das Ortsnetz Drewer und Weiterführung über den Verbindungssammler des Ruhrverbandes Essen zur Kläranlage des Ruhrverbandes in der Ortschaft Belecka der Stadt Warstein. Die bestehenden Entwässerungsmöglichkeiten sollen aus wirtschaftlichen Gründen erhalten bleiben.

Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die bestehende Kanalisation im "Hartweg" wurde bereits im Jahre 1990 gebaut. Der Bau dieser Kanalisation ist in den bisherigen Beitrags- und Gebührenkalkulationen enthalten. Bei einem Anschluß der geplanten Wohnbebauung an diese Kanalisation braucht der vorh. Kanal nicht vergrößert werden. Die Herstellung entsprechender Kanalanschlüsse ist somit wesentlich günstiger als die Schaffung von Versickerungsanlagen gem. § 51a LWG. Die Schaffung von Versickerungsanlagen sowohl außerhalb der Grundstücke als auch auf den Grundstücken selbst wäre wirtschaftlich unverhältnismäßig. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll deshalb der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Im Einzelfall haben die Grundstückseigentümer nach der Entwässerungssatzung trotzdem die Möglichkeit, bei Vorliegen der technischen Voraussetzungen, das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Stromversorgung wird durch die VEW gewährleistet.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz und §§ 4 - 6 Landschaftsgesetz NW ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu überprüfen, ob Eingriffe in die Natur bzw. Landschaft zu erwarten sind. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch den Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen. Bedingt durch die geplante Bebauung ergibt sich ein Eingriff im Sinne der o.g. Vorschriften.

Eine Gegenüberstellung der Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes im Plangebiet mit den im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen bzw. Festsetzungen (Soll-Zustand) hat ergeben, daß der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgeglichen und kompensiert werden kann.

Durch die geplante Anlegung eines 4 m breiten Grünstreifens entlang den nördlichen Grenzen der Grundstücke im Plangebiet und Ausweisung dieses Bereiches als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird eine Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft erreicht.

Eine entsprechende Bilanzierung des Ist-Zustandes, des zu erwartenden Eingriffs (Soll-Zustand) und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale werden nicht vermutet. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Ein entsprechender Hinweis findet sich in der Legende zum Bebauungsplan. Weitere Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

8. Kosten


Die Kosten für den Ausbau des "Hartweges", dargestellt durch den Bebauungsplan Nr. 3a, wurden überschlägig ermittelt. Sie betragen für die einzelnen Positionen:

Straßenbau	416.000,00 DM
Kanalisation	125.000,00 DM
Beleuchtung	30.000,00 DM

	571.000,00 DM
	=====

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

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:


Romstadt

BROGE20.UNB/J2/MUSTE/UNB

Berechnung zum Eingriff in den Naturhaushalt für den Bebauungsplan Nr. 3d nördlich des "Hartweges" in der Ortschaft Drewer der Stadt Rüthen

Bestand:

Biototyp	Fläche m ²	Wertstufe	Biotopwertigkeit
Getreideacker, intensiv bewirt- schaftet	9.635	3	28.905
S u m m e			28.905

Planung:

Überbaubare Grund- stücksfläche, versie- gelte Fläche (30% d. Baugrund- stücke)	2.891	0	0
---	-------	---	---

Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB, Anpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern	1.060	6	6.360
---	-------	---	-------

Hausgärten (70% d. Baugrund- stücke)	5.684	4	22.736
--	-------	---	--------

S u m m e	9.635		29.096
-----------	-------	--	--------

Bilanzierung:

Biotopwertigkeit (Bestand)	28.905
Biotopwertigkeit (Planung)	<u>29.767</u>

Differenz	+ 191
	=====

Der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vollständig kompensiert werden.