

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 a der Stadt Rüthen, Ortschaft Kallenhardt für das Gebiet zwischen Schützenstraße und Lindenweg, Gemarkung Kallenhardt, Flur 11

- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Rüthen, Ortschaft Kallenhardt -

- - -

I. Allgemeines

Die Stadtvertretung Rüthen hat in der Sitzung am 23.5.1978 beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Rüthen für die Ortschaft Kallenhardt zu ändern und für einen Teilbereich die bauliche Ausnutzbarkeit und die verkehrliche Erschließung durch einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 BBauG neu festzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 weist den zu ändernden Bereich teilweise als Fläche für Gemeinschaftsgragen und Gemeinschaftsstelleplätze und als Wohngebiet (= WA-Gebiet) aus. Diese flächenmäßige Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu dem Wohngebiet ist nicht mehr erforderlich, da die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst geschaffen wurden bzw. geschaffen werden sollen. Dieser Bereich soll deshalb der Wohnbaufläche zugeordnet werden.

Dadurch bedingt soll die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung in diesem Bereich erfolgen und zwar soll der Lindenweg selbst verengt, aber über den ursprünglich vorgesehenen Wendeplatz über eine Schleife ein Durchfahren ermöglichen.

Die bauliche Ausnutzbarkeit und die verkehrliche Erschließung dieses Bereiches soll deshalb neu geregelt werden. Dies soll durch eine qualifizierte Bauleitplanung auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 und der Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 erfolgen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde die Stadtverwaltung -Bauamt- Rüthen beauftragt.

Der Bereich selbst grenzt an die schon vorhandene Wohnbebauung an (Bebauungsplan Nr. 5 und 6 der Ortschaft Kallenhardt) und bildet gleichzeitig die Abgrenzung des Wohnbaugebietes zum Süden hin.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Rüthen hat für diesen Bereich Wohnbaufläche vorgesehen. Dieser Entwurf ist bereits mit der Bezirksplanungsbehörde in landesplanerischer Hinsicht abgestimmt worden.

Die jetzt vorgesehene Ausweisung paßt sich somit in die vorbereitende Bauleitplanung in vollem Umfang ein und ist auch zur Deckung des weiteren Baulandbedarfs im Stadtteil Kallenhardt notwendig. Der Bebauungsplanentwurf selbst ist eindeutig als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2) zu bezeichnen.

Gemäß § 2 a BBauG (Fassung 1976) hat in der Zeit vom 21.8.1978 bis 22.9.1978 die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung stattgefunden. Das Ergebnis dieser Erörterungen ist in den Planentwurf eingearbeitet worden.

II. Erschließung

Die Erschließung des Wohnbaugebietes soll über die vorhandenen Stadtstraßen und die neu geplanten erfolgen. Das insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 5 a der Stadt Rüthen ausgewiesene Gebiet ist über die vorhandenen Stadtstraßen an das klassifizierte Straßennetz (K 68) angeschlossen. Weitere Anschlüsse neben dem heute vorhandenen sind nicht geplant.

III. Wasserwirtschaft

Das gesamte Gelände ist nach dem vom Ing.-Büro Schulte, Lippstadt, aufgestellten und vom Ing.-Büro Pruß - Kißner, Lippstadt, bereits mehrfach überarbeiteten Kanalisationsentwurf im Mischsystem entwässert worden. Die Entwässerungsanlagen bedürfen allerdings an einigen Stellen einer geringfügigen Ergänzung. Die Abwässer werden über den vorhandenen Hauptsammler dem noch betriebenen Klärwerk Kallenhardt-Ost des Ruhrverbandes zugeführt. Nach Fertigstellung der Zentralkläranlage des Ruhrverbandes erfolgt über den bereits vorhandenen Zuführungssammler die Weiterführung zum Zentralklärwerk des Ruhrverbandes.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Stadtwasserwerks Rüthen sichergestellt. Auch hier bedarf es nur einer geringfügigen Ergänzung.

IV. Versorgung mit Energie

Anschluß an das Stromversorgungsnetz der VEW ist vorhanden.

V. Verkehrsanlagen/Sicherung des Verkehrs

Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Stadtstraßen haben Anschluß über das vorhandene Straßennetz an die K 68.

Der Anbau an die Stadtstraßen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baulinien und Baugrenzen) geregelt. Die Straßenplanung erfolgte nach RASt(E).

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend große Parkflächen vorgesehen.

VI. Kinderspielplätze sind in ausreichender Zahl und Größe in der nördlich ausgewiesenen Grünfläche vorgesehen. Diese Kinderspielplätze sind auch für das westlich und südlich angrenzende Wohnbaugebiet bestimmt.

VII. Kostenermittlung für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

A.) Ausbau der Verkehrswege und Parkflächen

a) Grunderwerbskosten	... 42.000,-- DM
b) Ausbau der Fahrwege und Parkflächen	... 150.000,-- DM
c) Ausbau der Gehwegenanlagen einschl. Bordsteine und Pflasterrinnen	... 55.000,-- DM
d) Straßenoberflächenentwässerung, Straßeneinläufe und Zuleitungen	... 15.000,-- DM
e) Verschiedenes und zur Aufrundung	... 8.000,-- DM
	<u>270.000,-- DM</u>

B.) Öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze (Grunderwerb und Herrichtung) Anteil an ... 10.000,-- DM

C.) Mischwasserkanalisation der ~~gmx~~ Anlage des ges. Bauge. Nr. 5 ... 150.000,-- DM

D.) Straßenbeleuchtung ... 25.000,-- DM

E.) Wasserleitung ... 40.000,-- DM

Erschließungsaufwand

Für die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG) ist nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes und der von der Stadt Rüthen erlassenen Satzung demnächst voraussichtlich von folgenden Kostenfaktoren auszugehen:

1.) Strassen Baukosten zu A.) und B.)	... 280.000,-- DM
2.) Kanalisation (Von den ermittelten Gesamtkosten von 150.000,-- DM Mischwasserkanäle entfallen 33 1/3 % auf Anlagen, die der Entwässerung der Erschließungsanlagen dienen.)	... 50.000,-- DM
3.) Straßenbeleuchtung	... 25.000,-- DM
4.) Wasserleitung (kein beitragsfähiger Erschließungsaufwand)	... -- DM
	<u>355.000,-- DM</u>
davon Anteil der Stadt Rüthen 10 %	... 35.500,-- DM
davon Anteil der Beitragspflichtigen 90 %	... 319.500,-- DM