

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 a der Stadt Rüthen, Ortschaft Kallenhardt "Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Ortschaft Kallenhardt für den Bereich zwischen Schützenstraße, Siebkenstraße und Kampstraße"

1. Planungsgrundlage, Aufstellungsbeschluß

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen stellt das Gebiet südlich des Sportplatzes und östlich der Schützenstraße in der Ortschaft Kallenhardt als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung dar. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 der Ortschaft Kallenhardt. Dieser Plan wird lediglich im Nordwesten um den Einmündungsbereich der Siebkenstraße erweitert und im Nordosten im Kreuzungsbereich von Siebkenstraße und Kampstraße geringfügig reduziert.

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen sind mit mittleren Querschnitten von 11 - 13 m nach heutigen Maßstäben überdimensioniert. Durch plangerechten Straßenbau würden den Anliegern im Bebauungsplangebiet unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen. Der Bebauungsplan ist außerdem nicht an den bestehenden Grundstücksgrenzen orientiert. Eine vollständige Bebauung des Plangebietes wird dadurch erschwert. Aus diesen Gründen hat die Stadtvertretung Rüthen in ihren Sitzungen am 26.5.1987 und 16.3.1988 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Die Stadtvertretung hat dabei festgelegt, daß die Änderung unter Berücksichtigung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes und der daraus resultierenden Bebauung zu erfolgen habe.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Kallenhardt und östlich der Kreisstraße 68. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 550 m. Die Südgrenze des Plangebietes bildet an dieser Stelle gleichzeitig die Südgrenze der Siedlungsfläche in Kallenhardt.

Das Plangebiet wird im Norden von der Siebkenstraße zwischen Schützenstraße und Kampstraße begrenzt. Im Osten bildet die Kampstraße von der Siebkenstraße bis zur Einmündung der geplanten Straße "Am Gericht" die Grenze. Hier verspringt

die Grenze auf die Linie einer Bautiefe östlich der Kampstraße unter Einbeziehung eines Kinderspielplatzes bis zur östlichen Verlängerung der Nordgrenze des Grundstücks Flur 6, Flurstück 456. Im Süden bildet die Nordgrenze der Parzelle Flur 6, Flurstück 456 einschl. einer östlichen Verlängerung um ca. 56 m die Grenze des Plangebietes. Die westliche Plangebietsgrenze wird von der Schützenstraße zwischen der Nordgrenze des Grundstücks Flur 6, Flurstück 456 und der Siebkenstraße gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Gemarkung Kallenhardt, Flur 6, Flurstücke 161 (teilweise), 162 (teilweise), 183/1 (teilweise), 206 (teilweise), 207 (teilweise), 217 (teilweise), 399, 400, 412, 425 (teilweise), 437 (teilweise), 438, 439 (teilweise), 440, 441, 442, 444, 445, 446, 449, 451, 452, 454, 467, 480, 497, 498, 499, 500, 501, 523, 524, 528, 529, 530, 535, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 736, 739, 741, 742, 750, 752, 753, 754, 757, 758, 841, 842, 847, 848, 849, 850, 858 (teilweise), 864, 865 und 866.

3. Derzeitige und geplante Nutzung

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu ca. 1/3 (16 von 52 Grundstücken) mit Wohnhäusern bebaut, die nicht bebauten Grundstücke werden landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Die Erschließungsstraßen sind teilweise noch nicht realisiert oder nur als Baustraße hergestellt.

Zukünftig soll das Plangebiet ausschließlich als Wohngebiet genutzt werden. Im südöstlichen Bereich ist auf 1.500 qm die Einrichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Straßen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Aus dem Ausnahmekatalog des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind die Nr. 1. und 2. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Ausnahme im Plangebiet zulässig, da diese Nutzungsarten mit dem angestrebten Charakter des Siedlungsgebietes vereinbar sind.

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht der Höchstgrenze nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Auch die Geschoßflächenzahl ist im Plangebiet einheitlich mit 0,5 festgesetzt. Im überwiegend 1-geschossig bebauten Teil des Plangebietes

entspricht dieser Wert ebenfalls der Höchstgrenze nach Baunutzungsverordnung. Die Bauzeile südlich der Siebkenstraße ist 2-geschossig als Höchstgrenze bebaubar. Hier verhindert diese niedrige Geschoßflächenzahl unangemessen große Baumassen, ohne die Ausnutzbarkeit der Grundstücke unzumutbar einzuschränken.

Im gesamten Plangebiet ist offene Bauweise vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baugrenzen für die einzelnen Grundstücke gekennzeichnet.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Gebiet begrenzenden Straßen Kampstraße, Siebkenstraße und Schützenstraße (Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 68) sowie die von der Kampstraße ausgehende und zum Teil als Baustraße fertiggestellte Erschließungsschleife "Am Gericht", die durch zwei südlich abzweigende Stichwege ergänzt wird. Die geplante Straße "Am Gericht" soll durch zwei Fußwege mit der Siebkenstraße bzw. mit der Schützenstraße verbunden werden. Dadurch wird die fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes wesentlich verbessert. Es ist beabsichtigt, die Straßen im Plangebiet verkehrsberuhigt auszubauen.

In den bestehenden Straßen sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden. In der geplanten Straße "Am Gericht" sind diese Anlagen im Zuge des Straßenbaues anzulegen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Verlegung von Breitbandkabel und Gasversorgung ist von der Deutschen Bundespost bzw. VEW beabsichtigt.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

7. Immissionsschutz

Die Entfernung zwischen dem nördlich der Siebkenstraße gelegenen Sportplatz und der zum Teil bereits bestehenden sowie zur Ergänzung vorgesehenen Wohnbebauung südlich der Siebkenstraße entspricht nicht dem Sollabstand von 60 m. An der Stelle der geringsten Entfernung beträgt der Abstand nur ca. 50 m.

Nach einer Erhebung des TV 1897 Kallenhardt wird der Sportplatz an 412 Stunden für Fußballspiele und Training verschiedener Mannschaften und für den Schulsport genutzt. Dies sind 4,7 % der Jahresstunden. In den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr wird der Sportplatz nicht genutzt. Nach den vom Länderausschuß für Immissionsschutz erstellten Hinweisen zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche soll bei seltenen Störereignissen (an nicht mehr als max. 5 % der Tage oder Nächte eines Jahres) im Einzelfall geprüft werden, ob den Betroffenen für diese Zeit eine über die Immissionsrichtwerte hinausgehende Belastung zugemutet werden kann.

Nach den o.g. Hinweisen kann in gewachsenen Gemengelage wie an der Siebkenstraße in Kallenhardt eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen. Dieses bedeutet, daß an der störenden Anlage alle verhältnismäßigen Immissionsminderungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Gleichzeitig führt die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme auch dazu, daß den Bewohnern des benachbarten Bebauungsplangebietes mehr an Geräuschen zugemutet werden kann, als den Bewohnern eines anderen gleichwertigen Gebietes, in dessen Nähe keine solche Anlage besteht. Dabei sollen die zu duldbaren Geräuscheinwirkungen nach Möglichkeit die Immissionswerte der Gebietskategorie mit dem nächstniedrigeren Schutzanspruch nicht überschreiten. Die entsprechende Kategorie ist in diesem Fall das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit einem Schutzanspruch von 60 dB(A) tagsüber.

Nach einer Veröffentlichung in der Zeitschrift TÜ 12/86 bei der die Geräuschemissionen verschiedener Fußballplätze untersucht wurden, kann davon ausgegangen werden, daß der Mittelungspegel bei Fußballspielen, wie sie in Kallenhardt durchgeführt werden, in einer Entfernung von 50 m vom Spielfeldrand die Werte von 58 bis 60 dB(A) nicht überschreitet.

Bei zusätzlicher Betrachtung der Hauptwindrichtung (an 45 % der Jahresstunden weht der Wind in Kallenhardt aus Westen bis Südwesten, dadurch werden die Geräuschemissionen an der Südseite der Siebkenstraße weiter gemindert) reduziert sich diese Belastung auf ca. 2,5 bis 3 % der Jahresstunden.

Wirksame bauliche Anlagen zum Immissionsschutz können aufgrund der räumlichen Gegebenheiten am Sportplatz Kallenhardt nicht vorgenommen werden. Für den Sportplatz wurde jedoch eine Benutzungsordnung erlassen, die den geräuscharmen Betrieb der Anlage sicherstellt. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Bebauungsplan.

Aufgrund der dargestellten Gegebenheiten und unter Abwägung der schutzwürdigen Belange der Bewohner des angrenzenden Bebauungsplangebietes mit den Ansprüchen der Bürgerschaft in Kallenhardt auf eine funktionsfähige Sportanlage sowie unter besonderer Berücksichtigung der Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme erscheint die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung als sachgerecht.

8. Kosten

Die Kosten für den Erstausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet wurden überschlägig ermittelt, sie betragen für die einzelnen Positionen:

Grunderwerb	89.000,-- DM
Kanalisation	210.000,-- DM
Straßenbau	629.000,-- DM
Beleuchtung	28.000,-- DM

	956.000,-- DM
	=====

Die Anlieger werden gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch zu Erschließungsbeiträgen herangezogen.

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:


(Streitberger)