

Stadt Rüthen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9, Kallenhardt-Heide (einfacher Bebauungsplan, § 30 (2) BauGB)

Inhalt

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Umgrenzung des Plangebietes/Situation im Plangebiet
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
7. Belange des Landschaftsschutzes
8. Gestalterische Festsetzungen
9. Ver- und Entsorgung
10. Sonstige Belange
11. Realisierung der Planung
12. Flächenbilanz

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtvertretung der Stadt Rüthen hat in der Sitzung am 01.10.92 beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 (2) BauGB für die Ortschaft Kallenhardt-Heide aufzustellen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Bebauung größerer Baulücken sowie einer potentiellen Baufläche am Ortsrand.

2. Umgrenzung des Plangebietes/Situation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfaßt den Bestand des Siedlungsschwerpunktes von Kallenhardt-Heide mit Ausnahme der vereinzelt östlich der Provinzialstraße gelegenen Gebäude unter Berücksichtigung der geplanten Bauflächenerweiterung und einer aus landschaftsgestalterischen Gründen dringend erforderlichen Ortsrandeingrünung. Das Plangebiet ist westlich der Provinzialstraße nahezu vollständig bebaut. Entlang der Straße Obere Heide sind beidseitig einzelne Einfamilienhäuser entstanden. Am Heideweg sind giebelständige Einzelhäuser vorhanden. Die Freiflächen insbesondere zwischen der Provinzialstraße und der Straße Obere Heide werden z.T. gärtnerisch genutzt und liegen ansonsten brach. Das Gelände fällt in West-/Ost-Richtung leicht ab.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke Gemarkung Kallenhardt, Flur 6, Flurstücke 871, 872 teilweise, 488, 827, 828, 72, 408, 409, 96/1, 550, 551, 536, 91/1, 300, 299, 929, 927, 928, 870, 924, 527, 88, 87, 86, 106/1, 837, 861, 834, 873, 874, 491 teilweise, 862, 392, 395, 303, 839, 840, 540, 81, 305, 925, 504, 201, 743, 744, 745, 297, 296, 295, 537, 883 teilweise, 502 teilweise, 503, 402, 403, 407, 294, 210 teilweise, 284, 75/1.

3. Bestehendes Planungsrecht

Ein Teil der Ortschaft Kallenhardt-Heide ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen als Sondergebiet der Zweckbestimmung Pensionen und Gaststätten dargestellt. Bereits bebaute Grundstücke insbesondere westlich der Straße Obere Heide liegen innerhalb als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereichen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben. Bei dieser Flächennutzungsplanänderung soll entsprechend dem Bestand auch eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in Wohnbaufläche erfolgen.

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB bestehen für das Plangebiet nicht.

4. Planungskonzept

Die Planung beabsichtigt vorrangig die Abgrenzung des Baulandes vom Außenbereich. Damit soll eine Rechtssicherheit für die Erteilung von Baugenehmigungen in bislang problematischen Bereichen erreicht werden.

Da die Erschließung der potentiellen Baugrundstücke gesichert ist, wird von den Möglichkeiten des § 30 (2) BauGB Gebrauch gemacht und auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes verzichtet. Regelungsbedürfnis wird lediglich für die zulässige Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung gesehen.

5. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung, mit Ausnahme einer Fläche im Norden des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt. Diese Festsetzung ist am Bestand orientiert, widerspricht jedoch der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der für Kallenhardt-Heide eine Sonderbaufläche der Zweckbestimmung Pensionen und Gaststätten darstellt. Die Darstellung wird im Rahmen der parallel aufgestellten Flächennutzungsplanänderung in Wohnbaufläche geändert, so daß das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB beachtet ist. Um die Lage Kallenhardt-Heides als Ferienstandort weiterhin zu erhalten und zu fördern, sind die unter § 4 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig gemäß § 1 (6) BauNVO. Zur Unterstützung des angestrebten Ortscharakters als Wohn- und Ferienort sind die Ausnahmen des § 4 (3) Nr. 3, 4 u. 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die unter § 4 (2) Nr. 3 aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO. Sonstige nicht störende Gewerbegebiete gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll zum einen der durch Einfamilienhäuser geprägte Ortscharakter erhalten bleiben, zum anderen wird so ein für die Ortschaft als Ferienort übermäßiges Verkehrsaufkommen mit den negativen Auswirkungen Lärm und Abgase vermieden.

Für die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und den Holzlagerplatz erfolgen Festsetzungen gem. § 1 (10) BauNVO, die diese Betriebe in ihrem Bestand sichern sollen. Nutzungsänderungen in andere Nutzungen als der festgesetzte Nutzungskatalog für die WA-Gebiete sind jedoch ausgeschlossen, um andere ggf. immissionsträchtige Nutzungen von vornherein zu unterbinden.

Von den mit dieser Festsetzung gekennzeichneten landwirtschaftlichen Hofstellen ist eine viehlos; die Flächen sind langfristig verpachtet. Auf der zweiten Hofstelle werden z.Zt. 12 Milchkühe gehalten. Die Immissionsproblematik wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ausführlich mit der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe und dem Gewerbeaufsichtsamt Soest erörtert. Bedenken gegen die Überplanung des Gebietes als WA-Gebiet wurden nicht geäußert; seitens der Landwirtschaftskammer wurde lediglich auf ggf. mögliche Geruchsbelästigungen auch durch eine 500 m entfernt liegende Hofstelle hingewiesen. Da die Grundstücke innerhalb des Plangebietes bereits größtenteils vorwiegend mit

Wohnhäusern bebaut sind und somit durch den Bebauungsplan ermöglichte heranrückende Bebauung nicht besteht, kann von zukünftigen Konflikten nicht ausgegangen werden. Ausdrücklich soll hier nochmals auf ggf. mögliche Geruchsbelästigungen hingewiesen werden.

Der im Plangebiet liegende Holzlagerplatz wird von der Firma Risse genutzt, die ein außerhalb des Plangebietes liegendes Sägewerk betreibt. Die hieraus ggf. resultierenden Immissionen wurden im Rahmen der Planaufstellung eingehend mit dem Gewerbeaufsichtsamt Soest diskutiert. Außerdem wurden Auskünfte bei der betreibenden Firma eingeholt. Die auf dem Lagerplatz lagernden Holzvorräte werden je nach Bedarf dem naheliegenden Sägewerk zugeführt. Eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Aufgrund der in unmittelbarer Nähe bereits vorhandenen Wohnnutzung ist eine uneingeschränkt gewerbliche Nutzung dieses Grundstückes auch zur Zeit nicht möglich. Seitens des Gewerbeaufsichtsamtes werden dementsprechend keine Bedenken hinsichtlich der Überplanung als WA-Gebiet geäußert. Bezüglich des außerhalb des Plangebietes liegenden Sägewerks ist auszuführen, daß der Bebauungsplan keine heranrückende Wohnbebauung ermöglicht, da die nächstgelegenen Grundstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut sind oder anderweitig baulich genutzt sind (Stellplätze). Der Gebietscharakter in diesem Bereich entspricht bereits eindeutig einem Allgemeinen Wohngebiet mit Tendenz eher in Richtung Reines Wohngebiet denn Dorf- oder Mischgebiet. Im Flächennutzungsplan war Kallenhardt-Heide vor der Planänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pensionen/Gaststätten dargestellt, woraus sich ebenfalls ein erhebliches Ruhebedürfnis herleiten ließ. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und einer Baugebietsfestsetzung WA-Gebiet tritt eine Verschlechterung der Situation für das Sägewerk demnach nicht ein. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Verwallungen oder Lärmschutzwänden sind aus ortsgesalterischen Gründen im übrigen nicht möglich, die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für schon bestehende Bebauung ist ebenfalls nicht wirkungsvoll.

Im Norden des Plangebietes liegt eine Gaststätte, für die konkrete Erweiterungsabsichten zu einem Beherbergungsbetrieb mit ansprechenden Nebenanlagen (Kegelbahn etc.) bestehen. Diese Gaststätte hat bereits heute als bekanntes Ausflugslokal einen Namen über Kallenhardt-Heide hinaus. Die Lage dieser Gaststätte am nördlichen Ortseingang Kallenhardt-Heides mit direktem Anschluß an das beschilderte Wanderwegnetz ist städtebaulich als sehr günstig anzusehen. Diesen besonderen städtebaulichen Umständen wird durch eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB Rechnung getragen. Der für diese Fläche aufgenommene Nutzungskatalog ermöglicht die Fortführung des Ausflugslokals mit den angestrebten Erweiterungsabsichten.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den WA-Gebieten soll die Bauweise mit einer Einzelhausbebauung entsprechend dem Bestand erfolgen. Reihen- oder Doppelhäuser sind nicht typisch und würden dem Ortsbild zuwiderlaufen. Regelungsbedarf für die Anordnung der Bauflächen wird lediglich am Heideweg zur Unterstützung des dort vorhandenen Siedlungshauscharakters gesehen. Hier soll die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche einen einheitlichen Abstand der Gebäude zum Fahrbahnrand sicherstellen. In den übrigen Bereichen richtet sich die Anordnung der Baukörper nach § 34 BauGB.

7. Belange des Landschaftsschutzes

Vorrangiges Ziel der Grünplanung ist die Schaffung eines einheitlichen begrünten Ortsrandes. Hierzu wird eine Festsetzung zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen, die sich an z.T. noch vorhandenen Strukturen (Obstwiesen) orientiert. Für die Realisierung wird die Möglichkeit der Übergabe dieser Flächen in städtischen Besitz im Wege freier Vereinbarungen gesehen. Die Pflege der Flächen könnte dann ggf. z.B. in Verbindung mit Pachtverhältnissen an die angrenzenden Grundstückseigentümer oder andere Interessenten übergeben werden.

Als weitere Grünfestsetzungen ist eine Hausgartenfläche zwischen Provinzialstraße und der Straße Obere Heide im Bebauungsplan enthalten. Mit dieser Festsetzung soll eine unkoordinierte Flächenversiegelung dieses nur zusammenhängend wertvollen Grünpotentials erreicht werden. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sollen möglichst in direkter Zuordnung zu den Hauptgebäuden, generell jedoch nicht in den festgesetzten Gartenbereichen errichtet werden.

Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes ist durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits weitgehend bebaut. Mit Ausnahme von einigen Baulücken ermöglicht der Bebauungsplan bauliche Erweiterungen am Ortsrand für lediglich zwei Grundstücke. Für diese Grundstücke wird bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht verbunden.

8. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden nur für die Bereiche am Heideweg getroffen, die in Verbindung mit den überbaubaren Flächen die einheitliche Gestaltung der Siedlungshäuser gewährleisten sollen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden. Zuständig sind für
Wasserversorgung: Wasserwerke Stadt Rüthen

Abwasser: Stadt Rüthen

Strom: VEW

Gas: VEW

Telefon: Telekom

10. Sonstige Belange

Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage 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).

Wasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt teilweise im Wasserschutzgebiet "Warsteiner Kalkmassiv". Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

11. Realisierung der Planung

Für einige Grundstücke bestehen konkrete Bauabsichten, für die jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche	10,20 ha
Bauflächen	5,85 ha
Grünflächen	1,34 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3,01 ha

Dortmund, November 1993

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Viktoriastr. 40 44135 Dortmund
Tel.: 0231/52 75 19 Fax: 0231/52 44 69