

Stadt Rüthen

Bebauungsplan Nr. 10

„Fläche zwischen Markusweg und Untere Steinpforte“

Begründung

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1 Aufstellungsbeschluß	3
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel	3
2. Festsetzungen im Bebauungsplan	3
2.1 Städtebauliches Konzept	3
2.2 Art der baulichen Nutzung	4
2.2.1 Allgemeines Wohngebiet	4
2.2.2 Mischgebiet	4
2.3 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3.1 Bauweise	4
2.3.2 Grund- und Geschoßflächenzahl	5
2.3.3 Überbaubare Fläche	5
2.4 Belange des Ortsbildes / Denkmalschutz	5
2.4.1 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5
2.4.2 Belange des Denkmalschutzes	5
2.5 Erschließung	6
2.5.1 Örtliche Anbindung	6
2.5.2 Innere Erschließung	6
2.5.3 Ruhender Verkehr	6
2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.6 Grünflächen und Freiraumgestaltung	7
2.6.1 Freiflächen	7
2.6.2 Spielbereiche	7
2.6.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung	7

3.	Fragen der Durchführung	7
3.1	Ver- und Entsorgung	7
3.2	Altlasten	8
3.3	Immissionsschutz	8
3.4	Bodenordnende Maßnahmen	10
4.	Auswirkungen der Planung	10
5.	Flächenbilanz	11

Anlagen:

1. Gutachten zur Immissionssituation
Schirz / Sowa Projekt-Nr. GG 122001-158 vom 30.03.2002
mit Nachtrag (Karte) der festgestellten 15% Isolinie
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan
LökPlan – Conze, Cordes & Kirst GbR von Februar 2003

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Rüthen hat am 06.09.2001 beschlossen, im Norden des Ortsteils Kallenhardt einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, um weitere Wohnbauflächen zuzulassen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan anzupassen.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt von der Straße „Untere Steinpforte“, der Nordseite des „Markusweg“ und der rückwärtigen Bebauung am „Körtlinghauser Weg“. Die genaue Lage ergibt sich aus dem Planteil. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,3 ha.

1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend als Weideland genutzt. Im Süden liegende Restgebäude (einschl. der „Brennerei“) werden in die gesamte Plankonzeption integriert.

Im nördlichen Bereich steht eine Linde als eingetragenes Naturdenkmal. Diesem Naturdenkmal wird bei der Plangestaltung besonderer Schutz gewährt.

Das Plangebiet wird von einer ortstypischen 1 – 2 geschossigen Bebauung umgeben. Lediglich im Nordwesten wird die lockere Siedlungsstruktur noch von einer kleineren landwirtschaftlichen Fläche unterbrochen.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Städtebauliches Konzept

Auch für die vorgesehene Nutzung „Altengerechtes Wohnen“ gilt die grundsätzliche städtebauliche Forderung: einfache Strukturen, orientierungsleichtes Erschließungssystem mit klaren Straßenräumen. Durch die insgesamt einseitige Erschließung aller Baukörper entstehen ruhige Gartenzonen als vernetzte Freiräume, die noch durch eine größere, private Grünfläche ergänzt werden.

Die überwiegende südwestliche Ausrichtung der Baukörper bietet Voraussetzung für solarenergetische Gewinne.

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächen werden im vorliegendem Bebauungsplan als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht sowohl der umgebenden Nutzungsstruktur als auch dem Nutzungsziel.

Wegen des besonderen Nutzungskonzeptes (Altengerechtes Wohnen) werden die Ausnahmen gem. § 4 (3) 4-5 ausgeschlossen.

2.2.2 Mischgebiet

Im Süden des Plangebietes ist ein MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen, in dem ein altes Herrenhaus und eine Brennerei (Destille) als Baubestand vorhanden sind.

Nach dem Betreiberkonzept soll die Brennerei weiterhin als kleiner Betrieb zur Brauchtumpflege geführt werden.

Das alte Herrenhaus soll ein Kontaktcafe und Gemeinschaftsräume auch für kulturelle Zwecke aufnehmen. Aber auch private Feste und Veranstaltungen sollen hier stattfinden können. Ausführlich wird die beabsichtigte Nutzung im Betreiberkonzept beschrieben.

Die Mischgebietsausweisung wurde hier auch gewählt, weil das WA-Gebiet durch den Nutzungszweck eine deutliche Einschränkung erfährt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Bauweise

Im Plangebiet werden im WA-Bereich 31 Baugrundstücke angeboten. Die Grundstücksgrößen liegen überwiegend bei ca. 200 – 250 m². Festgesetzt sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

Je Baukörper ist ein Vollgeschoß als Höchstmaß zwingend festgesetzt. Der Ausbau des Dachraumes ist zulässig.

2.3.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 sowohl im WA- als auch im MI-Gebiet festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl wird ebenfalls im WA- und MI-Gebiet mit GFZ 0,6 festgesetzt.

2.3.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen werden, bezogen auf die Grundstücksgröße, relativ großzügig festgesetzt, um den privaten Gestaltungsvorstellungen der Grundstücksausnutzung ausreichend Möglichkeit zu lassen.

Die Grundstücke weisen überwiegend eine Süd- bis Südwestausrichtung auf. Die Möglichkeit der Nutzung solarenergetischer Gewinne ist somit gegeben.

Baulinien werden im Plangebiet nicht festgesetzt, da es hierfür keine vorrangigen städtebaulichen Gründe gibt.

Garagen und Nebenanlagen dürfen zum Schutz des Straßenbildes mit ihrer Frontseite die Baugrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht überschreiten.

2.4 Belange des Ortsbildes / Denkmalschutz

2.4.1 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Im Planteil sind die wesentlichen städtebaulichen Kriterien zur Gestaltung gem. § 86 BauO NW zeichnerisch und ergänzend dazu textlich in den Ziff. 1- 8 festgesetzt.

2.4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet steht eine geschützte alte Linde (eingetragenes Naturdenkmal). Der Plan räumt diesem Baum ausreichenden Freiraum ein. Er ist als Naturdenkmal dargestellt (ND).

Weitere Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Belange der Bodendenkmalpflege sind bei archäologisch interessanten Bodenfunden nach den Vorschriften des Denkmalschutzes NW zu beachten.

2.5 Erschließung

2.5.1 Örtliche Anbindung

Das Plangebiet wird im Südwesten von der Gemeindestraße „Untere Steinpforte“ und der Gemeindestraße „Markusweg“ erschlossen. Beide Straßen sind vom baulichen Zustand her in der Lage, den geringfügigen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

2.5.2 Innere Erschließung

Der nordwestliche und nordöstliche Teil des Plangebietes wird von 2 Anbindungspunkten am Markusweg durch Stichstraßen erschlossen. Die Führung beider Stichstraßen ist überschaubar, ausreichende Wendemöglichkeiten sind vorgesehen. Die zulässige Fahrgeschwindigkeit wird auf 30 km/h festgesetzt. Hinzu werden an der längeren Stichstraße Parkplätze angeordnet.

Die kürzere (nord-westliche) Stichstraße besitzt anfänglich eine Fahrbahnbreite von 4,00 m, für die Erschließung der letzten beiden Grundstücke eine Fahrbahnbreite von 3,00 m.

Die Fahrbahnbreite von 5,50 m in der längeren (nord-östlichen) Stichstraße ist ausreichend auch für einseitiges Parken.

Gleichwohl wird auf die Pflicht zum Stellplatznachweis auf den jeweiligen Baugrundstücken hingewiesen.

Ein Fußweg von 2,00 m Breite führt von der Straße „Untere Steinpforte“ zur längeren Stichstraße.

Weiterhin erhalten beide Stichstraßen fußläufige Anbindungen an die im Kernbereich liegende private Grünanlage.

2.5.3 Ruhender Verkehr

Wie erwähnt, läßt vor allem die längere Stichstraße mit 5,50 m Ausbaubreite ein einseitiges Parken (öffentliche Stellplätze) zu. Zusätzlich sind weitere öffentliche Stellplätze mit Anbindung an diese Stichstraße vorgesehen.

Der erforderliche öffentliche Anteil (0,25 Stellpl. / Wohneinheit) ist erreicht.

Soll = 31 WE x 0,25 = 8 Stellpl.

Ist = 4 Stellpl. neben der Stichstraße
ca. 4 Stellpl. auf der Stichstraße
 = 8 Stellpl.

Gleichwohl wird besonderer Wert darauf gelegt, daß der private Stellplatzbedarf ausreichend auf privaten Grundstücken gedeckt wird.

2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt an der Buslinie Warstein ⇔ Kallenhardt.

2.6 Grünflächen und Freiraumgestaltung

2.6.1 Freiflächen

Mit der Wohnbauentwicklung wird der Ortsrand Kallenhardt zum Norden geschlossen. Hierbei werden überwiegend Acker- und Weideflächen bebaut. Entlang des Markusweges wird im Bereich des ehem. gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betriebes in Anlehnung an den Fachbeitrag „Geruchsgutachten“ (Anlage) ein 2 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Der im v.g. Gutachten aufgeführte 5 m breite Pflanzstreifen wurde aufgrund der Berücksichtigung der 15 % - Isolinie (s. 3.3 Immissionsschutz) auf die o.g. 2 m reduziert.

Im Zentrum des Baugebietes entsteht eine großzügig bemessene private Grünfläche mit einer der Altersstruktur der zukünftigen Bewohner entsprechenden Spielzone (z.B. Schach / Mühle) zur gemeinsamen Nutzung.

2.6.2 Spielbereiche

Auf Spielbereiche für Kinder und Jugendliche kann wegen der vorgesehenen Nutzung (Altengerechtes Wohnen) der Wohnbebauung verzichtet werden.

2.6.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind im Planteil enthalten.

3. Fragen der Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung

- Energie

Die Gasversorgung wird durch die RWE sichergestellt. Das Gebiet wird an das Erdgasnetz angeschlossen.

- Wasser

Die zentrale Wasserversorgung übernehmen die Stadtwerke Rüthen.

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird im Mischverfahren durchgeführt. Die gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) vorrangig anzustrebende Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken ist aufgrund des undurchlässigen Oberbodens und des in geringer Tiefe (< 1,0 m) anstehenden Felsens nicht möglich. Gleichzeitig wird aber eine private Nutzung des Regenwassers in den Hinweisen Ziff. 3 des Planteils angeregt.

3.2 Altlasten

Altlasten (Altstandorte oder Ablagerungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden und aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzungen auch nicht zu vermuten.

3.3 Immissionsschutz

- Verkehrslärm

Nach der derzeitigen augenscheinlichen Verkehrsbelastung auf der Straße „Untere Steinforte“ wird kein Lärmschutz erforderlich. Belastungsprognosen sind nicht vorhanden.

- Gewerbelärm

Gewerbliche Immissionen, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, sind nicht festzustellen.

- Landwirtschaftliche Immissionen

Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Bewirtschaftung und Viehbestände allerdings auf Stallungen im Außenbereich ausgelagert wurden. Vor Ort gilt nach wie vor die bauordnungsrechtliche Genehmigung zur Haltung einer begrenzten Anzahl von Milchkühen und Jungvieh. Diese Genehmigung wird seit ca. 4 Jahren nicht mehr ausgeschöpft, da sich seit diesem Zeitpunkt kein Vieh mehr in den Nebengebäuden des landwirtschaftlichen Wohnhauses befindet.

In der derzeitigen Betriebssituation ist es sehr unwahrscheinlich, daß diese Nutzung wieder aufgenommen wird. Sie kann aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, obwohl nach mehrjähriger Nichtnutzung der Bestandsschutz als aufgezehrt gelten kann. Wegen der letztlich nicht geklärten Möglichkeit einer Wiederaufnahme der Viehhaltung sind Interessenkollisionen nicht vollständig auszuschließen.

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan ein Geruchsgutachten durch das Büro Andreas Sowa (48565 Steinfurt) angefertigt (s. Anlage 2). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in Teilen des Baugebietes im Falle einer Wiederinbetriebnahme der Stallungen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von mehr als 10% vorliegen könnten.

Aufgrund des Umstandes, dass sich das Baugebiet in einer ländlich vorgeprägten Umgebung befindet und Konfliktsituationen in der Vergangenheit nicht eingetreten sind, wird es jedoch als ausreichende Vorsorge angesehen, wenn die geplante Wohnbebauung hinter eine sog. 15% Isolinie (Bereich in dem mit einer Überschreitung des Schwellenwertes von 15% zu rechnen ist) zurückgenommen wird. Diese Isolinie wurde durch den Gutachter festgelegt und als Nachtrag dem Geruchsgutachten beigefügt.

Das Zurücktreten der Wohngebäude hinter diese 15% Isolinie erscheint auch aus dem Grund gerechtfertigt, dass die Wiederaufstallung des Betriebes Hesse zur Zeit höchst unwahrscheinlich ist und dass sich die landwirtschaftliche Nutzung im Falle einer geplanten Erweiterung (d.h. über den baurechtlich genehmigten Zustand hinaus) an der unmittelbar in der Abluffahne gelegenen Wohnsiedlung Untere und Obere Denne messen lassen müsste.

3.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet im Eigentum des „Senioren – Wohnpark – Betriebes“ befindet.

4. Auswirkungen der Planung

Wenn gem. § 8a BNatSchG bei der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, sind die Gemeinden verpflichtet, die Eingriffsregelungen in eigener Zuständigkeit mit Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich weiterer Flächenversiegelungen zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der unvermeidbare Eingriff durch die künftige Bebauung so gering wie möglich gehalten.

Die ökologische Ausgleichsbilanzierung erfolgt in einem gesondertem Fachbeitrag durch das Büro LökPlan Conze, Cordes & Kirst GbR (59609 Anröchte) (Anlage).

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergibt, daß innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich hergestellt werden kann.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von ca. 28.000 Biotopwertpunkten erfolgt durch eine Kompensationsfläche innerhalb der Gemarkung Kallenhardt, Flur 12, Flurstück 154 in einer Größe von 12.324 m².

Die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzungen zur Eingrünung und durch die Festsetzungen zur baulichen Höhenbeschränkung (1 bis 2 Geschossigkeit) gewährleistet werden.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	11.699 m ²	100,00 %
davon		
- versiegelte Fläche: Stichstraßen, bestehendes Herrenhaus	1.023 m ²	8,74 %
- versiegelte Fläche: Neubauten (inkl. der bestehenden Brennerei)	3.171 m ²	27,10 %
- Zier- und Nutzgarten: Gartenfläche der Neubaugrundstücke	4.756 m ²	40,66 %
- teilw. Versiegelte Hoffläche (Bestand)	96 m ²	0,82 %
- PKW-Parkfläche mit wassergebundener Decke	101 m ²	0,86 %
- Extensivrasen etc. in Parkanlagen, Gemeinschaftsfläche, Garten des Herrenhauses	2.292 m ²	19,60 %
- Heckenpflanzung	<u>260 m²</u>	<u>2,22 %</u>
	11.699 m ²	100,00 %

Bearbeitet im Auftrag
des Vorhabenträgers
Soest, 21. Juli 2003

gez. Baumgart
(Ing.-Büro Baumgarten)