

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Rütchen, Orts-
schaft Langenstraße-Heddinghausen "Am Rütthener Weg" und
"Nördlicher Steinpfad"**

1. Planungsgrundlage, Aufstellungsbeschluß

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rütchen stellt das Plangebiet westlich der Straße "Steinpfad" und östlich des "Rütthener Weges" im Ortsteil Langenstraße der Ortschaft Langenstraße-Heddinghausen als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Ziff. 2 BauNVO dar. Durch die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rütchen soll das durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Rütchen, Ortschaft Langenstraße- Heddinghausen "Am Rütthener Weg" und "Nördlicher Steinpfad" geplante Baugebiet von gemischte Baufläche in Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO geändert werden.

Für die Ortschaft Langenstraße-Heddinghausen besteht eine Satzung gemäß § 34 Abs. 2 BBauG bzw. § 34 Abs. 4 BauGB. Das Plangebiet war im Entwurf dieser Satzung bezüglich der vorgesehenen Wohnbauflächen in deren Geltungsbereich einbezogen worden. Mit Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 30.11.1988 wurden die Grundstücke im Plangebiet jedoch aus dem Geltungsbereich der für die Ortschaft Langenstraße-Heddinghausen genehmigten Satzung ausgeklammert. Als Begründung wurde mitgeteilt, daß eine geordnete Bebauung dieser Grundstücke nur auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes möglich sei.

Da diese Grundstücke erschlossen sind und konkrete Bauabsicht bekundet wurde, hat die Stadtvertretung Rütchen in ihrer Sitzung am 24.02.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege des Parallelverfahrens für dieses Gebiet beschlossen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt im Bereich der Straße "Steinpfad" eine Bautiefe westlich des nördlichen Abschnittes der Straße "Steinpfad" als Verbindung zwischen dem alten Ortskern des Ortsteiles Langenstraße und der vorhandenen Besiedlung an der Straße "Strotenweg" und im Bereich des "Rütthener Weges" eine Bautiefe in einer Länge von ca. 75 m östlich des Rütthener Weges südlich anschließend an die vorhandene Bebauung. Die Entfernung zur Ortsmitte von Langenstraße beträgt ca. 300 m. Die beiden Wohnbauflächen werden durch eine Fläche für die Landwirtschaft verbunden. Mit der Besiedlung des Plangebietes wird eine bauliche Verbindung zwischen den Ortsteilen Langenstraße und Heddinghausen geschaffen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Gemarkung Langenstraße, Flur 2, Flurstücke 126 teilweise, 127, 400 teilweise, 401 teilweise, 456, 457 und 458 sowie Flur 3, Flurstücke 440, 441, 481, 482, 483 teilweise.

3. Derzeitige und geplante Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Weide- oder Ackerland genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes sind drei Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut.

Die Grundstücke im Plangebiet sollen zukünftig bebaubar sein, mit Ausnahme des westlichen Teils des Flurstücks 127, der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden soll und mit Ausnahme des Grundstücks Flurstück 440 nördlich der Schützenhalle.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung als Wohnbaufläche, soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, daß vorrangig Wohngebäude errichtet werden.

Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bleiben mit 0,4 und 0,5 bei eingeschossiger Bebaubarkeit bei bzw. unterhalb der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO. Diese Festsetzung entspricht dem angestrebten Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Im Plangebiet ist offene Bauweise vorgeschrieben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rücksicht auf die Nutzungsmöglichkeiten in einem allgemeinen Wohngebiet großzügig bemessen, sie sind mit Baugrenzen gekennzeichnet. Auch die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 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 verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im östlichen Teil über die bestehende Stadtstraße "Steinpfad" und im westlichen Teil über die bestehende Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 45 "Rüthener Weg". Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in ausreichender Dimensionierung im Straßenkörper vorhanden bzw. können hier verlegt werden.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet ist bei Ausschachtungsarbeiten mit der Entdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen. In der Legende zum Bebauungsplan findet sich deshalb ein entsprechender Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW.

Weitere Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

7. Immissionsschutz

In der Ortschaft Langenstraße-Heddinghausen bestehen mehrere landwirtschaftliche Betriebe und verschiedene Gewerbebetriebe. Dieser typischen dörflichen Situation steht die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivviehhaltung, von denen evtl. erheblich belästigende Emissionen ausgehen könnten. Besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz für das Plangebiet sind deshalb nicht notwendig.

Auf den Baugrundstücken ist zur besseren Einbindung in die offene Landschaft eine Pflichtanpflanzung von 3 bzw. 5 m Breite mit standortgerechten Laubbäumen an den jeweils straßenabgewandten Grundstücksseiten vorgesehen.

8. Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Stadtstraße "Steinpfad" wurden überschlägig ermittelt. Sie betragen für die einzelnen Positionen

Grunderwerb	3.300,00 DM
Kanalisation	160.000,00 DM
Straßenbau	400.900,00 DM
Beleuchtung	16.000,00 DM

	580.200,00 DM

An der Ostseite der Straße "Rüthener Weg" besteht z.Z. noch kein Gehweg. Mit der Bebauung der Grundstücke in dem oben näher bezeichneten Teil des Plangebietes wird die Anlage eines ca. 300 m langen Gehweges zur sicheren fußläufigen Anbindung an den Ortsteil Langenstraße notwendig. Die Kosten für den Erstausbau dieses Gehweges wurden überschlägig ermittelt. Sie betragen ca. 36.000,00 DM.

Die Anlieger werden zu Erschließungsbeiträgen gemäß § 127 BauGB herangezogen.


Schieren