

STADT RÜTHEN - ORTSTEIL LANGENSTRASSE: BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "MEERFELD"

BEGRÜNDUNG

1 Langenstraße

Langenstraße bildet zusammen mit dem benachbarten Heddinghausen einen von fünfzehn Ortsteilen der Stadt Rüthen. Im regionalen Ordnungssystem ist es dem ca. 8 km entfernten Grundzentrum Rüthen zugeordnet.

Im Süden des Siedlungsbereiches Langenstraße geht die Wohnbebauung in die des Nachbarortes Heddinghausen über. Langfristig ist es Ziel der Stadtentwicklung, ein städtebaulich "geordnetes" Zusammenwachsen der Orte Langenstraße und Heddinghausen zu erreichen. In Langenstraße und Heddinghausen leben heute ca. 470 Einwohner.

2 Planungsanlass

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenbedarf der in Langenstraße und Heddinghausen ansässigen Bevölkerung beabsichtigt die Stadt Rüthen, neue Wohnbauflächen in geeigneter Lage innerhalb der Ortsteile zu entwickeln.

In Langenstraße steht eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche zur Verfügung, die bereits teilweise von Wohnbebauung umgeben ist. Aufgrund ihrer Lage "zwischen" den beiden Orten - in der Nähe des Ortskerns Langenstraße (ca. 300 m) und des Kindergartens (150 m) - eignet sie sich hervorragend für eine Nutzung als Wohnbaufläche. Die Entwicklung dieser Fläche entspricht damit der städtebaulichen Zielsetzung, eine Annäherung der Wohnbauflächen zu erreichen und beugt einem weiteren Vordringen der Siedlungsbereiche in den Landschaftsraum vor.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine entsprechende Bebauung der Fläche geschaffen werden.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt zwischen zwei, die Ortsteile Langenstraße und Heddinghausen verbindenden Straßen: Die Kreisstraße 45 (Rüthener Weg) begrenzt die Fläche im Westen. Im Osten verläuft in einer Entfernung von ca. 50 m der Steinpfad, eine innerörtliche Erschließungsstraße mit vorhandener beidseitiger Bebauung.

Im Norden knüpft die Fläche an die vorhandene Bebauung entlang der Kreisstraße an, im Süden befindet sich in Nachbarschaft zum Plangebiet ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb¹.

Der Geltungsbereich umfasst bei einer Größe von ca. 1,4 ha im wesentlichen das Flurstück Nr. 124 sowie Teile des Flurstücks Nr. 126, einer Grabenparzelle, die die Fläche im Norden begrenzt. Die Ackerfläche weist eine leichte Nordwest-Hanglage auf.

¹ siehe dazu auch die Ausführungen unter Gliederungspunkt 9 "Immissionen" dieser Begründung

4 Planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gibt es keinen rechtsgültigen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die nördlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Rütthener Weg und Nördlicher Steinpfad". welcher die Nutzungsart eines Allgemeinen Wohngebietes vorgibt.

Die südlich angrenzende Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Dies gilt ebenso für die westlich der Kreisstraße gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 (1) BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Bauflächen gem. § 4 BauNVO die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei werden gem. § 1 (6) BauNVO die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Flächenbedarfs, der mit ihnen verbundenen Emissionen und des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht mit den städtebaulichen Zielen, die dieser Planung zugrunde liegen, vereinbar. Im Übrigen fügen sie sich auch hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung nicht in die Eigenarten eines Wohngebietes ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt der Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

5.2.1 Grundflächenzahl

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das in § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet als Obergrenze genannte Maß der Grundflächenzahl "0,4" festgesetzt.

Um einem unnötig hohen Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken vorzubeugen, wird gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und anderen Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Dies ist eine Festsetzung, die bei den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrößen eingehalten werden kann.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um ein Einfügen des Bebauung in den dörflichen Siedlungsbereich und eine hinsichtlich der horizontalen Gliederung der Baukörper harmonische Bebauung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, wird für den gesamten Geltungsbereich gemäß §§ 16 und 20 BauNVO eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Da im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften weder zu Dachform noch zu Dachneigung einschränkende Festsetzungen formuliert werden, können auch bei einer eingeschossigen Bebauung familiengerechte Wohnungsgrundrisse umgesetzt werden.

5.3 Bauweise

Dem Charakter der umliegenden Wohngebiete und der dörflichen Bebauung entsprechend, wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Dabei wird angesichts der Nachfragestruktur eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Einzelhäusern vorgeschrieben. Zur Errichtung von Doppelhäusern werden im Bebauungsplan zwei geeignete Flächen am nördlichen Stichweg durch die dargestellten Grundstücksgrenzen und darauf abgestimmte überbaubare Grundstücksflächen "vorgeschlagen". Diese Grundstücke weisen eine günstige Süd-Ausrichtung der Gartenbereiche auf und liegen im ruhigen zentralen Bereich des Plangebietes, abgewandt von der Kreisstraße.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für jedes einzelne Baugrundstück setzt der Bebauungsplan die überbaubare Fläche fest. Diese gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine Größe von 12,00m x 12,00m auf und erlauben dem Bauherrn damit einen ausreichenden Spielraum sowohl in architektonischer Hinsicht als auch mit Blick auf die Stellung der Gebäude. Die drei überbaubaren Flächen im Süden des Geltungsbereiches werden - auch wegen des großen Abstandes zu den benachbarten Bauflächen - mit 12,00m x 14,00m etwas größer bemessen. Auf den für eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehenen Baugrundstücken weisen die überbaubare Flächen ein Maß von jeweils 8,00m x 12,00m bzw. 10,00m x 12,00m auf.

Mit der Festlegung der Baukörper auf einen konkreten, eng gefassten Standort wird das Ziel erreicht, die Bebauung hinsichtlich der Faktoren Besonnung und Zuschnitt der Gartenflächen sowohl auf dem jeweiligen Baugrundstück als auch in Bezug auf die Nutzung der benachbarten Grundstücke optimal zu ordnen. Darüber hinaus wird eine gleichmäßige Abfolge der Baukörper im Verlauf der Erschließungsstraßen sichergestellt².

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Kreisstraße aus erschlossen. Zwei parallel verlaufende Wohnwege führen in leichtem Schwung in die Fläche. Sie orientieren sich in ihrer Führung an den Höhenlinien und enden in Wendeanlagen, die in ihrer Größe so bemessen sind, dass Pkw in einem Zug wenden können.

Zwischen den Wendeanlagen bietet eine 3,50m bis 5,00m breite Wegeverbindung größeren Fahrzeugen – bspw. Müllfahrzeugen - die Möglichkeit, das Plangebiet auch ohne Wendemanöver zu durchfahren. Gleichzeitig ist so eine direkte Fußwegeverbindung zwischen den beiden "unechten" Stichstraßen gegeben. Der Bebauungsplan formuliert zur baulichen Ausführung dieser Verbindung keine Festsetzung. Es ist jedoch vorgesehen, die Befestigung der Fläche auf das notwendige Maß zu beschränken und Randbereiche möglicherweise zu begrünen.

Die Plätze sind zusammen mit der Wegeverbindung aufgrund des zu vermutenden geringen Verkehrsaufkommens als Spiel- und Kommunikationsflächen geeignet, können Treffpunktfunktionen übernehmen und für Nachbarschafts- oder Straßenfeste Raum bieten.

Ein Fußweg führt ausgehend von der nördlichen Wendeanlage aus dem Plangebiet heraus und kann über die Grabenparzelle zur innerörtlichen Erschließungsstraße Steinpfad weitergeführt werden. Er erspart damit Fußgängern und Radfahrern mit dem Ziel Kindergarten oder Ortskern den Umweg über die Kreisstraße und trägt dazu bei, das Neubaugebiet auch funktionell in den Ortszusammenhang zu integrieren. Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

² Zur "Lücke" in der Bebauung im Süden des Plangebietes, siehe die Erläuterungen unter Gliederungspunkt 9 "Immissionen" dieser Begründung.

Entlang der Kreisstraße werden – mit Ausnahme der Einmündungen der Stichstraßen - "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt. So wird verhindert, dass über die beiden geplanten Anschlüsse hinaus Ein- und Ausfahrten von den Grundstücken zu dem hier außerhalb der Ortsdurchfahrt befindlichen Abschnitt des Rütthener Weges eingerichtet werden.

Für die beiden Wohnwege wird eine Breite von 5,00m festgesetzt. Es ist vorgesehen, innerhalb dieser Flächen die Fahrspuren mit einem Querschnitt von ca. 3,00m als Asphaltband auszuführen und die Randbereiche zu pflastern. Diese Aufteilung der Verkehrsflächen wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern kann im Rahmen der Ausführungsplanung mit Rücksicht auf die konkreten Gegebenheiten bestimmt werden.

Die Verbindung zwischen den beiden Wendeanlagen weist eine Mindestbreite von 3,50m auf, um eine problemlose Nutzung durch größere Fahrzeuge zu ermöglichen. Die Aufweitungen im nördlichen und südlichen Abschnitt resultieren aus dem erforderlichen Platzbedarf von Lastkraftwagen bei Kurvenfahrten.

Für den Fußweg sieht der Bebauungsplan eine Breite von 2,00m vor. Diese ist ausreichend dimensioniert, zumal es sich nicht um eine stark frequentierte, gesamtörtliche Wegeverbindung handelt.

5.6 Oberflächenwasser

5.6.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Grabenparzelle im Norden des Plangebietes wird gem. § 9 (1) Nr. 16 als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Dieser Graben führt periodisch - in Zeiten starker Niederschläge - das im bislang un bebauten Plangebiet anfallende und nicht dort versickernde Oberflächenwasser ab.

Verbunden mit der Bebauung des Geltungsbereiches wird die dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken angestrebt. Damit wird dem Graben langfristig eine geringere Bedeutung als Vorfluter für das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser zukommen.

5.6.2 Versickerung im Bereich der Baugrundstücke

Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden geologischen Situation ist es möglich, das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen.

Daher wird gem. § 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen ist.

5.7 Pflanzgebote

Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung wird eine Durchgrünung des Plangebietes angestrebt, die sich nicht ausschließlich auf niedrige Ziersträucher etc. beschränkt. Die Durchdringung der Bebauung und der Dachlandschaften mit den Kronen hochstämmiger Bäume ist eines der typischen Gestaltmerkmale dörflicher Siedlungsbereiche.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird zur Eingrünung des Neubaugebietes und zur Abpflanzung gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Hofstelle mit Schafhaltung) eine Fläche festgesetzt, auf der durch Anpflanzen heimischer Straucharten ein Gehölzstreifen anzulegen ist.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus ökologischen Gründen sind unnötige Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Bodens zu vermeiden. Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist ein Eindringen des Niederschlagswassers in den Untergrund zu ermöglichen. Daher wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten, die in der Regel einen erheblichen Teil der Grundstücksfläche belegen, in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen sind.

6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gestalterische Festsetzungen zur Ausführung der Dächer und zur Höhe der Einfriedungen getroffen.

6.1 Dächer

Dachlandschaften prägen entscheidend das Ortsbild. Dabei ist vor allem die Farbe der Dacheindeckung ein wichtiger Faktor. Die für das Plangebiet getroffenen Vorschriften zur Farbgebung eröffnen dem einzelnen Bauherrn ausreichende Spielräume hinsichtlich der Wahl des Farbtons bzw. des Materials, dennoch wird eine Annäherung an regionaltypische Farbstellungen erreicht. Durch diese Festsetzung werden völlig untypische Dacheindeckungen (z.B. blau oder gelb) ausgeschlossen.

Ebenso sind Dachgauben und -einschnitte so auszuführen, dass die Dachflächen der einzelnen Gebäude nicht durch diese Einzelelemente "zerrissen" werden und die Grundform erkennbar bleibt.

6.2 Einfriedungen

Durch die Begrenzung der zulässigen Höhe von Grundstückseinfriedungen im Bereich der Vorgärten wird verhindert, dass eine übertrieben hohe Abschottung zum öffentlichen Raum hin erfolgt. Dies würde für die relativ schmalen Verkehrsflächen erhebliche Beeinträchtigungen der Gestalt- und damit auch der Aufenthalts-Qualitäten bedeuten.

7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Trinkwasser und Strom erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem:

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalsystem der Stadt Rütthen eingeleitet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser wird dort dezentral zurückgehalten und einer Versickerung zugeführt.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bislang – mit Ausnahme der schmalen Grabenparzelle am Nordrand der Fläche - intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Ökologisch wertvoller Bewuchs findet sich im Geltungsbereich nicht. Die Fläche hat somit im Bestand einen relativ geringen ökologischen Wert.

Der Bebauungsplan "Meerfeld" trifft umfangreiche Festsetzungen, um den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke zu minimieren: Er setzt die überbaubaren Flächen für jedes Baugrundstück als "Briefmarke" mit einer Fläche von 144m² bis maximal 168m² fest. Ergänzend dazu wird die Grundflächenzahl definitiv auf 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt, Überschreitungen durch die Flächen von Nebenanlagen sind nicht zulässig. Für Stellplätze und Zufahrten wird zudem eine Oberflächenausführung vorgeschrieben, die das Eindringen des Regenwassers in den Untergrund ermöglicht.

Für den Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen trifft der Bebauungsplan darüber hinaus die Vorgabe, auf jedem Baugrundstück mindestens einen hochstämmigen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen sowie eine Eingrünung des Neubaugebietes nach Süden hin vorzunehmen.

Als Anlage ist der Begründung eine Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten im Bestand und im Planungszustand beigefügt. Diese hat zum Ergebnis, dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes durch die genannten Maßnahmen nicht ausgeglichen werden kann.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet steht eine Fläche zur Verfügung, die bislang nur als "Zierrasen" genutzt wird. Sowohl aus städtebaulichen als auch aus ökologischen Gründen sind insbesondere in ländlichen Siedlungsräumen strukturreiche Gärten bzw. "Obstgärten" zu fördern. Es ist daher beabsichtigt, auf dieser externen Ausgleichsfläche eine Streuobstwiese anzulegen.

Zur Sicherung der Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a (3) S. 3 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 (1) Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Rütthen und dem Eigentümer der Fläche bzw. dem Verursacher des Eingriffs geschlossen, in dem die Kompensationsmaßnahme (Anpflanzen von 10 heimischen, hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von ca. 8 m) vereinbart wird.

9 Immissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süden ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Es handelt sich dabei um das Wohngebäude "Rüthener Weg Nr. 35" und den im Zusammenhang mit diesem Wohngebäude östlich davon errichteten Schafstall.

Seit mehreren Jahren wird dort nur eine geringe Zahl von weniger als zehn Schafen gehalten. Die in diesem Umfang durchgeführte Tierhaltung steht nicht in Konflikt zu der geplanten Wohnnutzung. Zwar besteht zur Zeit kein Anlass, eine Aufstockung des Tierbestandes zu erwarten, dennoch hat der Nebenerwerbslandwirt durchaus die Möglichkeit, die Zahl der Schafe zu erhöhen. Aus der Baugenehmigung zur Stallanlage geht eine Größe des Schafstalls hervor, die die Haltung von maximal 60 – 80 Tiere ermöglicht.

Die Aufzucht / Haltung von Schafen geht nicht mit erheblichen Geruchsemissionen einher, wie dies beispielsweise bei der Schweine- oder Geflügelmast der Fall ist. Für die in vorliegendem Fall bestehende theoretische Möglichkeit der Haltung von 80 Schafen sind keine Erfahrungswerte hinsichtlich notwendiger Abstände zur Wohnbebauung bekannt.

Die Situation ist somit gekennzeichnet 1. durch die derzeit und vermutlich auch zukünftig sehr geringe Tierzahl; 2. durch die theoretisch bestehende Möglichkeit der Aufstockung des Bestandes, wobei jedoch keine zuverlässigen Werte zu damit verbundenen notwendigen Abständen zur Wohnbebauung vorliegen; 3. durch die Zielvorgabe der Stadtentwicklung: das Zusammenwachsen der beiden Ortsteile Langenstraße und Heddinghausen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In dieser Situation führt die zwischen dem Nebenerwerbslandwirt und dem Eigentümer der zu bebauenden Fläche getroffene Vereinbarung, zwischen Wohngebäuden und Schafstall einen Mindestabstand von 30,00m einzuhalten, zu einer unter Abwägung der o.g. Aspekte unbürokratischen, nachvollziehbaren Lösung.

Diese privatrechtliche Vereinbarung ist jedoch nicht geeignet, Konflikte zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft, die im Zuge einer Aufstockung des Viehbestandes möglicherweise zukünftig auftreten könnten, auszuschließen. In den Bebauungsplan wird daher der Hinweis aufgenommen, dass es im Einwirkungsbereich des Schafstalls zu Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept erlaubt, falls die Schafhaltung nicht mehr betrieben wird, durch Änderung des Bebauungsplanes die Wohnbebauung um zwei Bauflächen am südlichen Wohnweg zu ergänzen.

10 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen, die eine zukünftige Wohnnutzung gefährden könnten.

11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

vielhaber stadtplanung · städtebau
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW
59757 Arnsberg

Arnsberg, den 08.01.2003

Anlage:

Eingriffsbilanzierung