

Stadtverwaltung
- Bauamt -
Akte: 61 26-04/10/3

Rüthen, den 01.09.1989

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Rüthen, Ortschaft Meiste "Gewerbegebiet Zum Walde"

1. Planungsgrundlage, Aufstellungsbeschluß

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen stellt die als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche südlich der Ortschaft Meiste z. Z. noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan soll jedoch parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden. Den entsprechenden Beschluß hat die Stadtvertretung Rüthen in ihrer Sitzung am 6.12.1988 gefaßt. Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ist mit der Bezirksplanungsbehörde beim Regierungspräsidenten Arnsberg abgestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, da das im Plangebiet ansässige Holzverarbeitende Unternehmen seit ca. 1984 stark expandiert. Die seitdem auf der gesetzlichen Grundlage des § 35 (5) BBauG bzw. § 35 (4) 6 BauGB erteilten Baugenehmigungen reichten nicht aus, dem Expansions-tempo des Betriebes zu entsprechen, noch konnten sie eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort gewährleisten. Gleichzeitig wurde aus der Ortschaft Meiste das dringende Bedürfnis nach ortsnahen gewerblichen Bauflächen für in der Ortslage in schwierigen Gemengelage ansässigen Betriebe formuliert. Die Stadtvertretung Rüthen hat deshalb zum erstenmal am 17.9.1987 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Aufgrund der schwierigen Abstimmung dieser Planungsabsicht mit der Landesplanung sowie mit dem frühzeitig beteiligten Gewerbeaufsichtsamt mußte dieser Aufstellungsbeschluß durch Beschlüsse der Stadtvertretung vom 5.7.1988 und 6.12.88 geändert bzw. ergänzt werden.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 500 m südlich des Ortskerns der Ortschaft Meiste, südlich des bestehenden Wirtschaftsweges "Über'm Dorf" und westlich der K 45. Die Plangebietsgrenzen orientieren sich weitgehend an bestehenden Parzellengrenzen. Im Westen wird die Plangebietsgrenze durch einen schmalen städtischen Graben gebildet, die Südgrenze bilden die jeweiligen Südgrenzen der Parzellen Gemarkung Meiste, Flur 1, Flurstücke 125, 110, 111 und 113. Die östliche Plangebietsgrenze wird von einer 85 m östlich der Ostgrenze des

Flurstückes 112 parallel verlaufenden Linie gebildet. Die Einmündung der vorgesehenen Erschließungsstraße, als Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges "Über'm Dorf" in die K 45 wurde in das Plangebiet einbezogen. Die Nordgrenze liegt auf der Nordseite des bestehenden Weges "Über'm Dorf" bzw. eines diesem Weg in einem westlichen Teilabschnitt nördlich vorgelegerten 15 m breiten Begrünungsstreifen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im einzelnen die Grundstücke Gemarkung Meiste, Flur 1, Flurstücke 61 (teilweise), 64 (teilweise), 74 (teilweise), 92 (teilweise), 96 (teilweise), 103 (teilweise), 104 (teilweise) 107 (teilweise), 108 (teilweise), 109, 110, 111, 112, 113 (teilweise), 125, 135 (teilweise), 136 (teilweise), 153 (teilweise), 154 (teilweise), 157, 164 (teilweise), 181, 186, 187 und 188.

3. Derzeitige und geplante Nutzung

Das Plangebiet wird z. Z. ca. zu einem Drittel bereits gewerblich genutzt. Die östlich der Straße "Zum Walde" liegenden Flächen werden z. Z. noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hier überwiegt die Grünlandnutzung.

Zukünftig soll das Plangebiet ausschließlich gewerblich genutzt werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der parallel vorzunehmenden Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei ist der überwiegende Teil der Fläche als Gewerbegebiet ohne Einschränkung vorgesehen, hier sind auch die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell zulässig. Lediglich auf einem 50 m breiten Streifen westlich der geplanten Erschließungsstraße sind Betriebswohnungen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung sollen mögliche Konflikte mit Nutzung auf der östlich der geplanten Erschließungsstraße liegenden Flächen vermieden werden.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 entsprechend der durch die BauNVO gegebenen Höchstgrenze festgesetzt, das gleiche gilt für die Großflächenzahl von 1,6 bei als Höchstgrenze zugelassener 2-geschossiger Bauweise.

Für das gesamte Plangebiet ist besondere Bauweise vorgesehen. Dadurch sind Einzelgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Baugrenzen sind großzügig gefaßt und lassen den Bau- und Erweiterungsabsichten der ansässigen oder anzusiedelnden Betriebe ausreichend Spielraum.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im wesentlichen von der freien Strecke, der K 45 zwischen Meiste und Kneblinghausen. Es ist angestrebt, den Lkw-Verkehr vollständig über diese Trasse abzuwickeln. Eine weitere Erschließung erfolgt von Norden über die Stadtstraße "Zum Walde". Im Westen und Süden bestehen Anschlüsse an das vorhandene Wirtschaftswegenetz der Stadt Rüthen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße "Über'm Dorf" sowie eine von dieser Straße südlich abzweigende Erschließungsstraße.

In den Verkehrsflächen erfolgen keine Festsetzungen von Anpflanzungen. Es ist jedoch beabsichtigt, diese Flächen zur Durchgrünung des Plangebietes zu nutzen. Die Pflanzstandorte werden vor der endgültigen Herstellung der Erschließungsstraßen in einem gesonderten Ausbauprogramm festgelegt. So ist die Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse gewährleistet. Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend große Stellplätze auf den gewerblich genutzten Grundstücken anzulegen.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die VEW. Eine Ergänzung des Versorgungsnetzes ist möglich.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die Wasserversorgung des Stadtwasserwerkes Rüthen sichergestellt, hier ist ebenfalls eine Ergänzung möglich.

Alle Versorgungsleitungen werden in ausreichender Dimensionierung an der neu zu bauenden Erschließungsstraße neu verlegt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert, das Schmutzwasser wird dem städtischen Mischwasserkanal in der Straße "Oberfeld" zugeführt. Das Regenwasser wird durch eine dem Plangebiet nördlich benachbarte, noch einzurichtende, Regenwasserbehandlungsanlage geführt, bevor es unter Einschaltung eines Regenrückhaltebeckens in den Wegeseitengraben der K 45 eingeleitet wird. Ein entsprechender Entwässerungsentwurf liegt vor.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden

durch die Bauleitplanung nicht direkt berührt. In den Bebauungsplan wird aber vorsorglich der Hinweis auf das vom Denkmalschutzgesetz vorgegebene Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern aufgenommen.

7. Immissionsschutzgesetz

Das Plangebiet liegt ca. 300 m südlich der Wohnbebauung des Ortskerns von Meiste. Durch die geplante Nutzung sind daher Immissionseinwirkungen auf das Dorf Meiste nicht zu erwarten. Lediglich ein kleinerer Siedlungsansatz von 6 Wohnhäusern liegt ca. 60 m nördlich der Plangebietsgrenze. Zum Schutz dieser Wohnhäuser ist im Bereich des bestehenden Betriebes und seiner Erweiterungsfläche ein sog. "Lärmzaun" festgesetzt. An dieser Grenze dürfen die Beurteilungspegel von tagsüber 60 dBA und nacht 45 dBA in 1 m Höhe nicht überschritten werden. Messungen des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Soest von November 1988 belegen, daß diese Werte an dieser Linie heute bereits eingehalten werden und daß diese Festsetzung gleichzeitig die Einhaltung der im Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Beurteilungspegel 55 dBA tagsüber und 45 dBA nachts in der Höhe von der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäuser bedeutet.

Die Messungen und Messauswertungen haben nach der TA-Lärm zu erfolgen.

Nach Rücksprache mit dem Betriebsleiter des ansässigen Holzverarbeitenden Unternehmens, sowie der Unteren Wasserbehörde, sind Untergrundverunreinigungen durch den Einsatz von Holzimprägnierungsmitteln im Bereich des bestehenden Betriebes nicht zu erwarten.

Im nordöstlichen Plangebiet ist die Ansiedlung eines Baustoffhändlers mit 4 Lkw vorgesehen. Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen dieses Betriebes auf die im Plangebiet ansonsten zulässigen Betriebswohnungen wird westlich der geplanten Erschließungsanlage ein 50 m breiter Streifen festgesetzt, in dem solche Wohnungen nicht zulässig sind. Der Schutz der südlich benachbarten Grundstücke erfolgt durch eine entsprechende Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

An der Nordseite des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche sowie gleichzeitig eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Hier soll ein ca. 2 m hoher Wall geschüttet werden, der, mit einer dichten Begrünung versehen, die Sichtbeziehungen zwischen der Ortschaft Meiste und dem geplanten Gewerbegebiet unterbricht. Damit wird die Störung des Ortsbildes durch die bestehenden und noch zu errichtenden Bau-massen reduziert. Für das gesamte Plangebiet ist eine Rand-eingrünung als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt.

8. Kosten

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

| | |
|----------------------|---------------|
| Grunderwerb | 30.000,-- DM |
| Kanalisation | 375.000,-- DM |
| Straßenbau | 450.000,-- DM |
| öffentl. Grünflächen | 60.000,-- DM |
| Beleuchtung | 30.000,-- DM |
| | ----- |
| insgesamt | 945.000,-- DM |
| | ===== |

Die Anlieger werden zu Erschließungsbeiträgen gem. § 127
BauGB herangezogen.

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

gez. Streitberger

bsthz03.1o3