



Stadt Rüthen

**Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Rüthen, Ortschaft Meiste
Erweiterung des Gewerbegebietes „Zum Walde“**

(Entwurf)

Begründungstext (Teil B)

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage- u. Übersichtsplan
2. Planerfordernis
3. Derzeitige Situation im Planbereich
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Inhalt FNP-Entwurf
5. Bestehender Rechtszustand
6. Nutzungskonzept Gewerbegebiet
7. Ver- und Entsorgung
 - *Wasserversorgung*
 - *Entwässerung*
 - *Löschwasser*
 - *Strom*
 - *Verkehr*
8. Immissionsschutz
9. Natur- und Landschaftsschutz
10. Bau- u. Bodendenkmale
11. Sonstiges
12. Durchführung / Kosten / Zeitplan



zu 1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage- u.Übersichtsplan

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns der Ortschaft Meiste und schließt unmittelbar an dem bestehenden B-Plan Nr. 3 und 4 an. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfaßt ca. 14,1 ha.

Davon sind:

• überbaubare Fläche in B-Plan 5	ca. 8,8 ha
• Fläche für Umfahrung usw.	ca. 0,4 ha
• Grünfläche in B-Plan 5	ca. 1,8 ha
• Umwandlung v. Gewerbefläche in Fläche für die Landwirtschaft	ca. 1,3 ha
• Fläche für Leitungsrecht (Versorgungsträger)	ca. 0,4 ha
• Fläche für Stellplätze	ca. 1,1 ha
• Öffentliche Verkehrsfläche	<u>ca. 0,3 ha</u>

Gesamt: 14,1 ha

• aufgehobene u. neu festgesetzte Fläche in B-Plan 3 u. 4	ca. 3,7 ha
• Erweiterungsfläche	ca. 10,4 ha
• Ausgleichsfläche	ca. 3,3 ha

Der genaue Grenzverlauf der einzelnen B-Pläne ist im Bebauungsplan dargestellt.

Folgende Änderungen sind im Bebauungsplan 3 und 4 vorgesehen:

- Der im Bebauungsplan Nr.4 geplante Parkplatz wird aufgehoben und als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.9 BauGB) ausgewiesen.
- Die im Bebauungsplan Nr.4 geplante Wendeschleife wird nach Norden verschoben und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 auf den Flurstücken Nr. 205 und 190 durch einen Wendehammer ersetzt.

zu 2. Planerfordernis

Seitens der Stadt Rüthen ist eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes zur Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes vorgesehen.

Freiflächen stehen südlich und östlich des Betriebes zur Verfügung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Baumaßnahmen kann nur durch eine Satzung (B-Plan) geregelt werden.



zu 3. **Derzeitige Situation im Planbereich**

Die Fläche dient z. Zt. ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung.

zu 4. **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Inhalt FNP-Entwurf**

Das Plangebiet soll als notwendige Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb dienen. Die geplante Erweiterung wurde mit der Betriebsleitung des Holzverarbeitenden Betriebes abgestimmt. Die Erweiterungsfläche ist ca. 10,4 ha groß. Die baulische Nutzung der Grundstücke erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung § 8 - Gewerbegebiet - mit dem kompletten Zulässigkeitskatalog. Eine Reduzierung der zulässigen Anlagen ist nicht beabsichtigt, um künftigen Entwicklungen des Gebietes freien Raum zu geben.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rütten ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung von gewerblicher Baufläche wird parallel durchgeführt.

zu 5. **Bestehender Rechtszustand**

Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt sich zusammen aus einer Erweiterungsfläche und Teilbereichen der Bebauungspläne 3 und 4. Für die Erweiterungsfläche existiert noch kein Bebauungsplan. Die Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 3 und 4 werden durch den Bebauungsplan Nr.5 ersetzt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan (§ 8 Abs.3 BauGB) geändert.

zu 6. **Nutzungskonzept Gewerbegebiet**

Die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung § 8 als uneingeschränktes Gewerbegebiet.

zu 7. **Ver- und Entsorgung**

• **Wasserversorgung**

Es wird an das vorhandene Netz angeschlossen und nur Trinkwasser für sanitäre Einrichtungen und Brauchwasser in sehr geringem Umfang benötigt.



- **Entwässerung**

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die städt. Mischwasserkanalisation in der Straße „Überm Dorf“ des Ortsteiles Meiste eingeleitet. Vom Pumpwerk Meiste werden die Abwässer über eine Druckrohrleitung zur „Kläranlage Langenstraße“ der Stadt Rüthen gepumpt.

Das Regenwasser der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes wird in einem Regenklärbecken (RKB) gem. Rd.Erl.d.MURL vom 04.01.1988 mechanisch behandelt. Da die vorhandene RW-Kanalisation des Ortsteiles Meiste und der betreffende Vorflutergraben für die anfallenden Wassermengen nicht leistungsfähig genug sind, wird dem RKB ein Regenrückhaltebecken (RRB) nachgeschaltet. Die gedrosselte Abflußmenge aus dem RRB ist auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle und Vorflutergräben abgestimmt. Nähere Angaben sind dem entsprechenden Fachbeitrag zu entnehmen. Das RRB wird in naturnaher Bauweise erstellt und mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

- **Löschwasser**

Es sind 4 Löschwasserbecken vorhanden, die mit Regenwasser gefüllt werden und noch erhebliche Reserven aufweisen. Bei Bedarf werden in Abstimmung mit dem Brandschutzingenieur des Oberkreisdirektors noch zusätzliche Becken geschaffen.

- **Strom**

Die Stromversorgung ist gewährleistet.

- **Verkehr**

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen "Zum Walde" und "Ueberm Dorf". Zur Sicherstellung des erforderlichen Stellplatzbedarfes für den ruhenden Verkehr ist im östlichen Teil des Plangebietes ein großer Parkplatz vorgesehen. Die im Plan eingezeichnete Verbindung zwischen Parkplatz und neugeplanten Wirtschaftsweg dient nur als Notzufahrt und als Feuerwehrezufahrt. Ferner wird ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit (Rad- und Gehweg) eingetragen, damit eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen dem Ort Meiste und dem neugeplanten Feldweg entsteht, ohne daß diese gezwungen sind, die Kreisstraße zu nutzen.



zu 8. Immissionsschutz

Die künftige Nachbarschaft zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der vorhandenen gewerblichen Nutzung wirft keine immissionsschutzrechtlichen Fragen auf. Der Abstand der Bebauungsplanfläche zur südlichen einzelnen Wohnbebauung und zum Ort Kneblinghausen ist größer, als der max. zulässige Abstand nach der derzeit gültigen Abstandsliste. Daher sind keine Immissionen zu erwarten, die über den zulässigen Werten liegen.

Auf dem Flurstück Nr. 114 Flur 1 besteht eine Altlastenverdachtsfläche. Ein Gutachten zu dieser Verdachtsfläche im Rahmen des vorhandenen B-Planes Nr.4 stellt fest, daß keine Gefährdung des Grundwassers und des umgebenden Bodens besteht. Ein entsprechender Ausschnitt des Gutachtens ist als Anlage beigefügt.

Die Quellen Meister Grund und Schemmergrund werden aufgegeben und ein Liefervertrag mit dem Lörmecke Wasserwerk kommt zustande. Die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes hinsichtlich dieser Brunnen sind somit ausgeräumt.

zu 9. Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer monofunktionalen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche. Unter Berücksichtigung der ökologischen Bewertung einer intensiv landwirtschaftliche genutzten Fläche, sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Ein Grüngürtel mit standortgerechten Gehölzen soll die gewerbliche Nutzung erfassen. Der Parkplatz wird stark durchgrünt. Die Grünflächen befinden sich ausschließlich im privaten Besitz. Lediglich das wegbegleitende Grün sowie der zu schützende Bewuchs auf den Flurstücken des Wirtschaftsweges befindet sich im Besitz der Stadt Rüthen.

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde von Herrn Johannes Schulte, Zum Walde 16, 59602 Rüthen-Meiste erworben worden. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist aufgestellt und wird als Anlage beigefügt.

Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen erfolgt ebenfalls nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt ca. 3,3 ha und liegt nördlich des Ortsteils Meiste auf dem Flurstück Nr. 136.

Eine Schattenwirkung durch die Bepflanzung der Ausgleichsfläche auf die nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu vermeiden.



Für den neu geplanten Feldweg wurde ein gesonderter Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der Bestandteil des Landschaftspflegerischen Begleitplanes für die Gesamtfläche ist.

Die bestehende Gehölzvegetation entlang des Hohlweges ist zu erhalten. Als Ausgleichsfläche für den neuen Wirtschaftsweg ist das Flurstück Nr. 47 zu bepflanzen.

Die Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu durchgrünen und zu umgeben. Als Richtwert gilt ein Baum pro 4 Stück Stellplätze. Es sind Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Esche oder Stieleiche zu verwenden.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Die Fahr-gassen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Art und Umfang der für den Ausgleich erforderlichen Anpflanzungen sind nach den beiden Teilen des landschaftpflegerischen Begleitplanes auszuführen.

Wenn Feuerwehrumfahrungen geplant werden, ist eine örtliche Versickerung für das auf diese Fläche entfallende Niederschlagswasser vorzusehen. Da bereits in einem Bodengutachten vom 26.02.1993 (zum angrenzenden B-Plan 4) die Versickerungsfähigkeit als „schwach durchlässig“ bezeichnet wird, können weitere Flächen nicht der Versickerung zugeführt werden.

Fassaden mit mehr als 50 m², die keine Gliederung durch Fenster, Fassadenvorsprünge oder farbliche Gestaltung aufweisen, sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Begrünung bietet sich Efeu, Kletterhortensie und Schlingknöterich an.

zu 10. Bau- und Bodendenkmale

Sind nicht bekannt.

Nachrichtlich:

Archäologische Funde

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 (Tel.: 02761/1261 / Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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).

zu 11. **Sonstiges**

.....

zu 12. **Durchführung / Kosten / Zeitplan**

Mit der Aufschließung der Erweiterungsfläche soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Die Kosten für die Erschließung werden von der Firma Meister Leisten Schulte GmbH, Zum Walde 16 in 59602 Rüthen-Meiste getragen.

59759 Arnsberg, den 31.01.96

Der Aufsteller: