



# **Stadt Rüthen**

## **Bebauungsplan Nr. 7 “Erweiterung des Betriebes Meister”, Rüthen, Ortschaft Meiste**

### **Begründung**



## **Inhaltsverzeichnis**

1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Planbereiches, Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Erschließung
7. Sonstige Belange
8. Grünordnung
9. Durchführung, Kosten, Zeitplan

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Fachbeitrag zur Entwässerung
- Anlage 2: Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Anlage 3: Abstandsliste zum Abstandserlaß des Landes NW  
(Runderlaß des MURL vom 02.04.1998)  
-(nur im Original!)-



## **1. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird erforderlich, um die Erweiterungsabsichten ausschließlich der Fa. Schulte Meister Leisten gewährleisten zu können.

Die Fa. Schulte Meister Leisten ist ein modernes, in ständiger Expansion befindliches Industrieunternehmen, welches seinen Ursprung in einer 1930 von Josef Schulte gegründeten Holzwerkstatt hat. Am Gründungsstandort wurde der Betrieb 1980 auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> erweitert und hat seitdem, d.h. innerhalb ca. 20 Jahren, auf der Basis mehrerer Bebauungspläne und Flächennutzungsplanänderungsverfahren seine heutige, 40-fache Gesamtfläche von ca. 21 ha erreicht.

Das Unternehmen ist gezwungen, ständig auf innovative Produkt- und Verarbeitungstechniken zu setzen. Aufgrund bereits ausgelasteter Kapazitäten sollen in 1999 auf neu zu schaffenden Gewerbeflächen, neue Produktionshallen im Bereich Laminatbodenherstellung errichtet werden, ohne daß deshalb laufende Produkte eingestellt werden müssen.

Für diese neuen Produktionshallen wird der Bau eines eigenen Kesselhauses zur Energieversorgung notwendig.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, den betriebsinternen Güterverkehr im Rahmen dieses Bebauungsplanes neu auszurichten.

Lastkraftwagen sollen den Betrieb künftig von Westen anfahren, wodurch Störungen innerhalb der Ortschaft Meiste vermieden werden.

Auch der Baustellenverkehr soll schon über die neue Gütertrasse abgewickelt werden.

## **2. Lage des Planbereiches, Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt südwestlich der Ortschaft Meiste und schließt unmittelbar an die bestehenden Bebauungspläne Nr. 4 und 5 an.

Seine Grenze wird im Norden durch Flurstücksgrenzen der Flurstücke 184 tlw., 246 gebildet.

Die östliche Grenze wird durch die bestehende Bebauung der Fa. Schulte Meister Leisten gebildet, während die westliche Grenze eine Parallele zu dem westlich gelegenen Wirtschaftsweg (Flurstücks-Nr. 46) im Abstand von ca. 200 m darstellt.

Im Süden wird der Planbereich durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg gebildet, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Meiste, Flur 1 zum Planbereich: 50 tlw., 57 tlw., 184 tlw., 214 tlw., 220 tlw., 240 tlw., 246 tlw., 247 tlw., 248 tlw., 249, 250



Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 12,7 ha.

Davon sind:

- Bauflächen: 10,38 ha
- Flächen für Umfahrungen 0,29 ha
- Grünflächen in B-Plan 7  
(inkl. Regenrückhaltebecken  
in naturnahem Ausbau): 2,03 ha

<b>SUMME:</b>	<b>12,70 ha</b>
---------------	-----------------

hiervon sind:

- aufgehobene und neu  
festgesetzte Fläche im B-Plan  
Nr. 4 und 5: 1,15 ha
- Erweiterungsfläche: 11,55 ha

<b>SUMME:</b>	<b>12,70 ha</b>
---------------	-----------------

zusätzliche Fläche außerhalb  
des Planbereiches für Maß-  
nahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden,  
Natur und Landschaft: 4,50 ha

<b>SUMME:</b>	<b>4,50 ha</b>
---------------	----------------

Der genaue Grenzverlauf ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Flächen des Planbereiches werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen).

Da der vorgesehene Eingriff in die Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches nicht ausgeglichen werden kann, wird die Bereitstellung von Ersatz- und Ausgleichsflächen erforderlich. Dieses wird nordöstlich der Ortschaft Meiste, südlich des Bürener Weges auf firmeneigenem Grundstück realisiert (entspricht zusätzlicher Fläche außerhalb des Planbereiches für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).  
Es handelt sich um das Flurstück 137 tlw. in der Flur 3 der Gemarkung Meiste.



### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft aus.

Aus diesem Grund wird parallel ein Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, welches durch die Bezirksregierung genehmigt werden muß.

Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt sich zusammen aus einer Erweiterungsfläche und Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. 4 und 5. Für die Erweiterungsfläche existiert noch kein Bebauungsplan.

Weiterhin läuft parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 7 das der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6.

In diesem wird der Bau einer Zufahrtsstraße von der K 45 bis an die Bebauungsgrenzlinie geregelt.

Da die geplante Erweiterungsfläche tlw. über den Toleranzbereich des Gebietsentwicklungsplanes hinausragt, wurde parallel eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes beantragt (Umwandlung von Agrarbereich in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich).

### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die erforderliche Erweiterung der Fa. Schulte Meister Leisten.

Es handelt sich hierbei ausschließlich um betriebsgebundene Nutzungen dieser Firma.

Entsprechend sollen die Nutzungsmöglichkeiten auf Betriebe dieser Branche reduziert werden.

Die Größe der geplanten Erweiterung ist mit der Geschäftsleitung der Fa. Schulte Meister Leisten abgestimmt worden. Es soll kurzfristig mit dem Bau der neuen Produktions- und Lagerhallen begonnen werden, was die Dringlichkeit dieses Bebauungsplanes dokumentiert.



## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der landesplanerischen Zielvorgaben wird die zulässige Art der baulichen Nutzung dem vorhandenen Betrieb angepaßt, so daß unter Anwendung des § 1, Abs. 4, 5, 9 BauNVO grundsätzlich nur holzbearbeitende und –verarbeitende Betriebe einschließlich ihrer Nebenanlagen, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie betriebsbezogene Verwaltungsgebäude erlaubt sind.

Die nach den §§ 8 und 9 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie keinerlei Bezug zu dem vorhandenen Betrieb aufweisen.

Zusätzlich wird das Plangebiet nach Abstandsklassen gegliedert, d. h. aus der Summe der im Bebauungsplan zulässigen branchenspezifischen Nutzungsarten bestimmt sich die Verteilung zukünftiger betrieblicher Anlagen entsprechend ihrem jeweiligen Emissionsverhalten.

Eine nördliche, der Ortschaft Meiste zugewandte Fläche wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dort sind nur Betriebe bzw. Anlagen zulässig, welche als nicht erheblich belästigend einzustufen sind.

Die südliche Fläche des Planbereiches wird aufgrund der größeren Abstände zur Wohnnutzung als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Gemäß des Abstandserlasses des Landes NW (Runderlaß des MURL vom 02.04.98) mit der zugehörigen Abstandsliste werden für die zu betrachtenden Betriebsarten sieben Abstandsklassen festgelegt, die den Abstand zu einem reinen Wohngebiet regeln:

- |                      |   |         |
|----------------------|---|---------|
| ■ Abstandsklasse I   | : | 1.500 m |
| ■ Abstandsklasse II  | : | 1.000 m |
| ■ Abstandsklasse III | : | 700 m   |
| ■ Abstandsklasse IV  | : | 500 m   |
| ■ Abstandsklasse V   | : | 300 m   |
| ■ Abstandsklasse VI  | : | 200 m   |
| ■ Abstandsklasse VII | : | 100 m   |

Ausgangspunkt für die Ermittlung der Abstandsklassen ist die Wohnbebauung an der Straße "Oberfeld". Hier sind die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Bezüglich des Immissionsschutzes wird zu der Wohnbebauung "Oberfeld" schon von der Gewerbebebietsfläche ein Abstand zu mind. 300 m eingehalten.



Die sich im Außenbereich befindlichen Aussiedlerhöfe "Über'm Dorfe" und südöstlich des Planbereiches müssen ebenfalls in die Immissionsbetrachtung einbezogen werden. Sie weisen einen Abstand zu der Industriegebietsfläche von 270 m bzw. 250 m auf, was aufgrund der in der Abstandsliste auf reine Wohngebiete bezogene Abstände als ausreichend erachtet wird (die Aussiedlerhöfe sind als Mischgebiet zu betrachten).

Somit stellen sich folgende nutzbare Flächen dar:

#### GE-Fläche

Die im nördlichen Planbereich gelegene Teilfläche wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Ausweisung ist gewährleistet, daß an der Wohnbebauung "Oberfeld" 55 dB(A) (tags) bzw. 40 dB(A) (nachts) nicht überschritten werden. Bezüglich der Immissionssituation der Aussiedlerhöfe ist die Ausweisung des Gewerbegebietes ohne Auswirkungen.

#### GI-Fläche

Die im südlichen Planbereich gelegene Teilfläche wird als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

In diesem Planbereich sind nur Betriebe zugelassen, die nicht in die Abstandsklasse I bis IV fallen.

Nach § 31 (1) BauGB können in diesem Planbereich auch Betriebe der Abstandsklasse IV zugelassen werden, falls gemäß Pkt. 2.4.1.1 des Abstandserlasses nachgewiesen wird, daß von diesen keine höheren Emissionen als von den zulässigen Betrieben ausgehen.



## **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Für diesem Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl auf 0,8, die Zahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt.

Weiterhin wird die Höhe der baulichen Höhe Anlage auf 15 m Traufhöhe festgesetzt (ausgenommen Silos, Kesselhäuser, Filteranlagen und vergleichbare technische Anlagen mit einer max. Höhe von 24 m).

Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen dem vorhandenen Gelände und der Oberkante der Gebäudeseite bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Daches, gemessen an der Gebäudeecke, an der der gewachsene Boden am höchsten über NN ansteht.

## **6. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt, womit dem Betrieb alle Entwicklungsmöglichkeiten offenstehen.

Die überbaubaren Flächen weisen mit ihrer Baugrenze einen Abstand von mind. 15 m von der nördlichen und südlichen Bebauungsplangrenze auf. Gemäß § 31 (1) BauGB ist ausnahmsweise an der nördlichen Planbereichsgrenze ein Überschreiten der Baugrenze bis an die Bebauungsplangrenze durch Regenwasserbehandlungs- und rückhalteanlagen zulässig.

Die östliche bzw. westliche Bebauungsplangrenze stellt gleichzeitig die Baugrenze dar, um zum einen an den bestehenden Betrieb anschließen zu können bzw. bei einer evtl. möglichen Erweiterung in westliche Richtung alle Möglichkeiten zur Bebauung offenzuhalten.

## **7. Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine neue Zufahrtsstraße, die durch den Ausbau des westlich des Gebietes gelegenen Wirtschaftsweg bis an die K 45 erfolgt. Dieses wird durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 geregelt, welche zeitgleich mit der vorliegenden Planung durchgeführt wird.

Somit berücksichtigt die Planung gleichzeitig eine Entlastung der Ortschaft Meiste vom LKW-Verkehr.

Die Zufahrtsstraße endet mit einer Wendeschleife in Höhe der westlichen Grenze der Flurstücke 184 und 50.





Hier schließt der Bebauungsplan Nr. 7 mit einer geplanten privaten Werkszufahrt an, die in Ost-West-Richtung bis zur Erweiterungsfläche führt. An dieser geplanten Werkszufahrt sollen in Längsaufstellung LKW-Parkflächen vorgesehen werden, um auch diese Warteflächen aus der Ortschaft herauszuziehen.

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt über die Erweiterung der bestehenden Betriebsnetze.

Wärmeenergie wird in den betriebseigenen Kesselhäusern erzeugt.

Die Entwässerung wird im als Anlage 1 beigefügten "Fachbeitrag zur Entwässerung" eingehend beschrieben.



## **8. Sonstige Belange**

### **Immissionsschutz:**

Gemäß der Abstände zur bestehenden Bebauung und der Zweiteilung des Planbereiches mit den Festsetzungen gemäß Pkt. 5 dieser Begründung ist davon auszugehen, daß an den bestehenden Bebauungen keine unzumutbaren Immissionen auftreten.

Die bestehende Windkraftanlage stellt in Verbindung mit der neuen Plangebietsfläche ebenfalls kein Hindernis zur Einhaltung der Immissionswerte an den Aussiedlerhöfen "Über'm Dorfe" sowie südöstlich des Plangebietes dar. Gemäß Herstellerangabe der WKA herrscht in einem vorhandenen Abstand von 630 m bzw. 650 m nur noch ein Schallpegel von <35 db(A), der in Verbindung mit der Festsetzung der Gewerbegebiets- und Industriegebietsfläche eine unwesentliche Schallquelle darstellt. Dieses gilt gleichermaßen aufgrund der noch größeren Entfernung von 900 m auch für die Wohnbebauung "Oberfeld".

### **Bau- und Bodendenkmale:**

Sind nicht bekannt.

### **Nachrichtlich:**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 ist der Gemeinde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Olpe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), 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 (4) DSchG).

### **Altlasten**

Die Fläche des Plangebietes wird z.Z. ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind nicht zu erwarten, so daß mit Gefährdungen nicht zu rechnen ist.



---

## **9. Grünordnung**

Durch die Erweiterungsfläche des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Eingriff besteht in der teilweisen Versiegelung des Bodens durch Verkehrsflächen sowie durch Gebäude- und Nebenflächen.

Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Da der Eingriff nicht komplett innerhalb der Erweiterungsfläche kompensiert werden kann, werden auch Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes soll ein Grüngürtel an der südlichen und nördlichen Planbereichsgrenze sowie eine intensive Neuanpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern an der südöstlichen Grenze realisiert werden. Weiterhin soll das an der südöstlichen Grenze vorgesehene Regenrückhaltebecken als Erdbecken in naturnahem Ausbau errichtet werden.

Außerhalb des Plangebietes ist nordöstlich der Ortschaft Meiste in der Flur 3 das Flurstück 137 von der Fa. Schulte Meister Leisten erworben worden, um hier Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Dieses Flurstück wurde bereits bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes tlw. als Ausgleichsfläche dargestellt, ist aber durch die Reduzierung der genehmigten Fläche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Anspruch genommen worden.

Somit beträgt die Größe der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes ca. 5,8 ha, von denen ca. 4,50 ha zum Ausgleich benötigt werden. Sie grenzt unmittelbar an die vorhandene Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 an.

Die zu erstellende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage 2 "Landschaftspflegerischer Begleitplan" beigefügt.



## **10. Durchführung, Kosten, Zeitplan**

Bezüglich der Durchführung und der damit verbundenen Kosten soll zwischen der Fa. Schulte Meister Leisten und der Stadt Rütthen ein vertragliche Vereinbarung geschlossen werden.

Vom Prinzip her soll dort festgeschrieben werden, daß alle mit Investitionen verbundenen Maßnahmen, wie z.B. Grunderwerb, der Bau der Erschließungsanlagen mit zugehöriger Planung, der Anteil der Entwurfsarbeiten zum Bebauungsplan, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, etc. von der Fa. Schulte Meister Leisten übernommen werden.

Im Gegenzug soll die Stadtvertretung beschließen, daß aus Gründen der sachlichen Billigkeit bzw. im Rahmen der Wirtschaftsförderung auf die Erhebung von Erschließungs- und Anschlußbeiträgen verzichtet wird.

Verwaltungsseitig ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 und die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit rd. 10.000,00 DM für Personal- und Materialkosten (Verfahrenstätigkeit) zu veranschlagen.

Mit den Erschließungsarbeiten soll schnellstmöglich begonnen werden.

59759 Arnsberg, den 09.08.1999

Der Aufsteller:

---