

Stadtverwaltung
- Bauamt -
Akte: 622 - 01 Nr. 13

4784 RÜthen, den 28. Dez. 1983

Die Übereinstimmung mit dem Original
wird bescheinigt.

Rüthen, den 11. Sep. 1984

Der Stadtdirektor

i. A.

5

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt RÜthen,
Ortschaft Oestereiden für das Gebiet zwi-
schen Hauptstraße/Tünsberg/Schulgrundstück/
LuZIAstraße und beidseitig der Straße "Zu
den Birken" in der Ortschaft Oestereiden;
Gemarkung Oestereiden, Flur 6 und Flur 12

I. Allgemeines

Die Stadtvertretung RÜthen hat in der Sitzung am 15. Januar 1980 beschlos-
sen, für den Bereich zwischen Hauptstraße und LuZIAstraße in der Ortschaft
Oestereiden der Stadt RÜthen einen qualifizierten Bebauungsplan auf der
Grundlage des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung aufzustellen.

Durch diese Bauleitplanung soll bewirkt werden, daß der Bereich, der heute
noch überwiegend Freifläche ist und landwirtschaftlich genutzt wird, einer
baulichen Nutzung zugeführt wird, so wie dies der Flächennutzungsplan der
Stadt RÜthen als vorbereitender Bauleitplan vorsieht. Danach ist dieses
Gebiet als "M"-Gebiet = Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Ziff. 2 BauNVO)
festgesetzt.

Aufgrund der bei der Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 7
vorgetragenen Einwendungen hat die Stadtvertretung RÜthen in der Sitzung
am 6. Dezember 1982 beschlossen, den gesamten südlichen Bereich (geplante
Planstraße C mit beidseitiger Bebauung nicht mehr im Bebauungsplanentwurf
darzustellen und das insgesamt auszuweisende Gebiet aus der planungsrecht-
lichen Festsetzung herauszunehmen.

Die jetzt beabsichtigte qualifizierte Bauleitplanung soll das schon vor-
handene bebaute Gebiet der Ortschaft Oestereiden, das als "MD" = Dorfge-
biet (§ 1 Abs. 2 Ziff. 5 und § 5 BauNVO) zwar nicht qualifiziert festge-
setzt ist, aber wohl von der vorhandenen Nutzung als solches einzustufen
bzw. mit einem MD-Gebiet gleichzustellen ist, entsprechend abrunden und
für die zukünftige bauliche Nutzung qualifiziert festsetzen. Die Fest-
setzung ist gewählt worden, um den bestehenden Mischcharakter des Orts-
teiles beizubehalten und insbesondere der vorhandenen landwirtschaftlichen

Nutzung Bestandsschutz zu sichern.

Bei der Ortschaft Oestereiden handelt es sich um ein Gebiet der Stadt Rüthen, in dem eine typische landwirtschaftliche Nutzung überwiegt, so daß durch die jetzt vorgesehene Ausweisung das bestehende Dorfgebiet und der bestehende Dorfcharakter erhalten wird. Auch das sonstige Wohnen soll in diesem MD-Gebiet zulässig bleiben, wie in der gesamten Ortschaft Oestereiden. Dies sieht die Baunutzungsverordnung in § 5 ausdrücklich vor. Die vorhandene dörfliche Mischnutzung soll auch durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich neu festgesetzt werden. Dabei behält die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des planungsrechtlich festzusetzenden MD-Gebietes Bestand, so daß auch hier in gewissem Umfang Erweiterungen noch möglich sein dürften. Eine uneingeschränkte Ausweitung der landwirtschaftlichen Betriebe ist allerdings wegen der heute schon vorhandenen Wohnnutzung auch ohne das neu auszuweisende MD-Gebiet schon heute nicht mehr möglich, so daß die MD-Gebietsausweisung in der jetzt beabsichtigten Art festgesetzt werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung soll als zweigeschossig (Höchstgrenze) festgesetzt werden, wodurch auch eine eingeschossige Bebauung ermöglicht wird.

Es bietet sich an, die gesamte Fläche für eine offene Bauweise vorzusehen und sie damit der angrenzenden Bebauung anzupassen.

Die innere Erschließung soll den neu zu schaffenden Bebauungsmöglichkeiten und dem dadurch zu erwartenden zukünftigen Verkehrsaufkommen angepaßt werden. Von der Luziastraße, die neben der Straße "Zu den Birken" die Hauptzuwegung bildet, sollen Stichstraßen in das westlich angrenzende neu zu bebauende Gebiet vorgesehen werden.

Weitere Einzelheiten sind aus dem Planentwurf zu entnehmen.

Die umliegenden Bereiche sind und bleiben gemischt genutzt, wobei die landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsnutzung den Vorrang hat.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wurde die Stadtverwaltung - Bauamt - Rüthen beauftragt.

II. Wasserwirtschaft

Das gesamte Gelände ist nach dem von einem Fachbüro aufgestellten Kanalisationsentwurf im Trennsystem entwässert worden bzw. zu entwässern. Die Entwässerungsanlagen bedürfen teilweise einer Ergänzung.

Die Abwässer werden über den vorhandenen Hauptsammler der Zentralkläranlage in der Ortschaft Westereiden zugeleitet.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung des Stadtwasserwerkes Rüthen sichergestellt. Auch hier bedarf es noch einer Ergänzung.

III. Versorgung mit Energie

Anschluß an das Stromversorgungsnetz der VEW ist vorhanden. Ergänzungen erfolgen nach Abstimmung durch die VEW.

IV. Verkehrsanlagen/Sicherung des Verkehrs

Das auszuweisende Baugebiet wird im Westen berührt von der Landstraße 536. Die Landstraße 747 durchläuft im südlichen Bereich das Gebiet in West-Ostrichtung.

Im übrigen haben die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen Anschluß an das öffentliche Straßennetz und erschließen das vorhandene und geplante Baugebiet entsprechend.

Der Abstand der zu errichtenden Gebäude von den klassifizierten Straßen richtet sich nach dem Landesstraßengesetz (§ 25 Abs. 3 LStrG).

Der Anbau an die Gemeindestraßen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baulinien und Baugrenzen) geregelt.

Für den ruhenden Verkehr werden ausreichende Parkstreifen geschaffen.

Kinderspielplätze sind in den angrenzenden Bereichen in ausreichender Anzahl vorhanden.

V. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde werden im Bereich des Bebauungsplanentwurfes denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

VI. Kostenermittlung für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

A.) Ausbau der Verkehrswege und Parkflächen

| | | |
|---|--------------------|----|
| a) Grunderwerbskosten |71,000,00..... | DM |
| b) Ausbau der Fahrwege und Parkflächen | ...400,000,00..... | DM |
| c) Ausbau der Gehwegenanlagen einschl. Bordsteine u. Pflasterrinnen | ...240,000,00..... | DM |
| d) Straßenoberflächenentwässerung, Straßen- einläufe und Zuleitungen |50,000,00..... | DM |
| e) Verschiedenes und zur Aufrundung |19,000,00..... | DM |

780.000,00 DM
=====

| | | |
|---|------------|----|
| B.) Öffentliche Grünanlagen (Grunderwerb und Herrichtung) | 5.000,00 | DM |
| C.) Kanalisation | 510.000,00 | DM |
| D.) Straßenbeleuchtung | 72.000,00 | DM |
| E.) Wasserleitung | 40.000,00 | DM |

Erschließungsaufwand

Für die Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG) ist nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes und der von der Stadt RÜthen erlassenen Satzung demnächst voraussichtlich von folgenden Kostenfaktoren auszugehen:

| | | |
|--|--------------|----|
| 1.) Straßenbaukosten zu A.) und B.) | 785.000,00 | DM |
| 2.) Kanalisation (von den ermittelten Gesamtkosten von 510.000,00 DM Trennsystemleitungen entfallen 50 % der Regenwasserkanalisation auf Anlagen, die der Entwässerung der Er- schließungsanlagen dienen) | 255.000,00 | DM |
| 3.) Straßenbeleuchtung | 72.000,00 | DM |
| 4.) Wasserleitung (kein beitragsfähiger Er- schließungsaufwand) | 40.000,00 | DM |
| davon Anteil der Stadt RÜthen 10 % | 111.200,00 | DM |
| davon Anteil der Beitragspflichtigen 90 % | 1.000.800,00 | DM |