

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Rüthen, Ortschaft Drewer, für den Bereich östlich der Hubertusstraße

1. Planungsgrundlage, Aufstellungsbeschluß

Durch die am 23. Oktober 1986 wirksam gewordene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rüthen wird das Gebiet östlich der Hubertusstraße in Drewer als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO dargestellt. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes war notwendig geworden, da für dieses Gebiet in der Vergangenheit mehrmals Bauabsicht bekundet worden war.

Die Stadtvertretung Rüthen hat deshalb in ihrer Sitzung am 31. März 1987 beschlossen, für diesen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskernes von Drewer, die Entfernung zur Dorfkirche St. Hubertus beträgt ca. 250 m. Es ergänzt das bestehende Siedlungsgebiet "Berghöferfeld" nach Nordwesten. Das Plangebiet wird im Norden von der Südgrenze des Grundstückes Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstücke 270 sowie einer Linie, die die Flurstücke 103 und 109 etwa in der Hälfte in westöstlicher Richtung durchläuft, begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet durch die Westgrenzen der Flurstücke 90 und 122 sowie deren Verlängerung bis zur nördlichen Plangebietsgrenze begrenzt. Im Süden bilden die Plangebietsgrenze die südlichen Grenzen der Grundstücke Gemarkung Drewer, Flur 8, Flurstücke 105, 8 und 9. Im Westen bildet die Ostseite der Hubertusstraße die Plangebietsgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstücke 103 (teilweise), 109 (teilweise), 163, 164, 258, 271, Flur 8, Flurstücke 8, 9, 89, 103, 104, 105 und 120 (teilweise).

3. Derzeitige und geplante Nutzung

Das Plangebiet wird z.Zt. gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung besteht dabei ausschließlich als Grünlandnutzung.

Zukünftig ist für das Plangebiet eine Nutzung als Wohnbauland vorgesehen, da in Drewer eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht. Die Einwohnerzahl stieg hier von 659 im Jahre 1975 auf 795 im Jahre 1986. Zur Ergänzung und Arrondierung des bestehenden Wohnbaugebietes "Berghöferfeld" sind deshalb im Plangebiet zehn weitere Bauplätze vorgesehen. Zuschnitt und Größe der Baugrundstücke sind dabei am dörflichen Charakter ihrer Umgebung orientiert.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ohne Einschränkung festgesetzt. Damit entspricht die Art der baulichen Nutzung dem Bestand im benachbarten Bebauungsplangebiet "Berghöferfeld". Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,3 unterhalb der durch die BauNVO festgesetzten Höchstgrenze. Hiermit soll ebenfalls der für dieses Siedlungsgebiet angestrebte dörfliche Charakter unterstrichen werden. Die Geschoßflächenzahl entspricht bei der für das gesamte Bebauungsplangebiet festgesetzten eingeschossigen Bauweise der Höchstgrenze der BauNVO. In Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung von 30° bis 35° und der zulässigen Drempeelhöhe von 0,70 m ist so eine angemessene Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche gegeben. Die Baugrenzen sehen Einzelhäuser vor. Die Baugrundstücke östlich der Hubertusstraße sind zu dieser hin mit Baulinien abgegrenzt, um hier eine geordnete Raumkante zu erzielen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Hubertusstraße sowie über eine geplante Straße in östlicher Verlängerung der bestehenden Dumekestraße. Von dieser Planstraße zweigt ein Stichweg in nördlicher Richtung zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke ab. Die neu anzulegenden Straßen sollen als befahrbare Wohnwege ausgebaut werden.

Die anderen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Anlagen können in Verbindung mit dem Straßenbau errichtet werden. In der Hubertusstraße ist ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal bereits vorhanden.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

7. Immissionsschutz

Ca. 100 m südlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich ein metallverarbeitendes Unternehmen. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 9. April 1986 an der südöstlichen Grenze des Plangebietes - an der Stelle der geringsten Entfernung zu dem Betrieb - vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Soest eine Lärmimmissionsmessung vorgenommen. Für den genannten Meßpunkt wurde ein Beurteilungspegel von 53,6 dB(A) ermittelt. Damit kann der für ein allgemeines Wohngebiet zugrundeliegende Richtwert von 55 dB(A) tagsüber eingehalten werden.

8. Kosten

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

Grunderwerb	11.000,-- DM
Kanalisation	38.000,-- DM
Straßenbau	82.500,-- DM
Beleuchtung	<u>6.000,-- DM</u>
	137.500,-- DM
	=====

Die Anlieger werden gemäß §§ 127 ff. BauGB zu Erschließungsbeiträgen herangezogen.

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

B. Streitberger
(Streitberger)