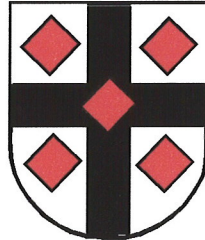




STADT RÜTHEN



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Siebkenstraße“ im Ortsteil Kallenhardt

Vormerkung

INHALT

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung und ruhender Verkehr
8. Sonstige Belange
9. Umweltrelevanz/Umweltbelange
10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

03/02



1. Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rüthen hat in seiner Sitzung am 06.02.2002 beschlossen, den Antrag des Herrn Walter Lohn, Hagenstraße 22, 59 602 Rüthen auf Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB zu entsprechen und durch den Vorhabenträger für den bisher unbebauten Bereich nördlich der Siebkenstraße östlich der bebauten Ortslage Kallenhardts, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Siebkenstraße“ erarbeiten zu lassen.

Mit der Bebauung dieses Bereiches wird die vorhandene Bebauung nach Osten hin geringfügig erweitert und neue Wohnbaufläche geschaffen.

2. Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage Kallenhardts. Es wird über die Siebkenstraße erschlossen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an bereits vorhandene Bebauung, während sich nach Süden hin landwirtschaftlich genutzte Fläche erstreckt.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 0,17 ha auf und ist nach Osten hin leicht hängig. Zu ihm gehört das Flurstück 416 der Gemarkung Kallenhardt, Flur 6.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen weist für den Planungsbereich Wohnbauflächen gem. § 4 BauNVO. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Die Bebauung und Nutzung der Fläche soll sich an der bestehenden Bebauung und Nutzung westlich des Gebietes orientieren.
- Die Erschließung soll ausschließlich über die Siebkenstraße erfolgen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden einheitlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch

- Grundflächenzahl,
 - die Geschößflächenzahl und
 - die Zahl der Vollgeschosse
- bestimmt.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße wird die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoß begrenzt, um keine überdimensional großen Baukörper entstehen zu lassen und sich der umliegenden Bebauung anzupassen.

Die Festsetzung einer Dachneigung gewährleistet, dass sich die Bebauung auch hinsichtlich der Dachform und der Proportionen der Umgebung anpasst.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Zielsetzung, einer den örtlichen Gegebenheiten angepaßten Bebauung, wird gem. § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die nördlich des Plangebietes gelegene Siebkenstraße.

Durch diese Anbindung ist - wie bisher - eine problemlose Erreichbarkeit gewährleistet.

8. Sonstige Belange

- Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale in Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Wenn - wider Erwarten - bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Immissionsschutz

Der Planbereich grenzt im Westen an bereits vorhandene Wohnbebauung; zum Süden und Osten hin schließt sich freie Landschaft an.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht vorhanden.

- **Altlasten**
Das Gelände ist bislang weder gewerblich noch als Bauland genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation, da Altablagerungen nicht vorkommen. Somit gehen für das Baugebiet keine Gefährdungen aus.

- **Ver- und Entsorgung**
Das zukünftige Baugebiet wird über bestehende Leitungen an die Stromversorgung der RWE net AG angeschlossen.
Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Hinblick auf § 51 a LWG im Plangebiet versickert. Entsprechende Mulden/Rigolen bzw. Versickerungsanlagen werden auf den Grundstück errichtet.
Da die Fläche bereits weitgehend erschlossen ist, kann die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Rüthen sowie die Abwasserentsorgung durch die Stadt Rüthen / Stadtwerke Rüthen sichergestellt werden.
Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird über bestehende Kanäle des Ruhrverbandes zugeführt.

- **Verkehr**
Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs kann vernachlässigt werden, da es allenfalls zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs kommt.

9. Umweltrelevanz/Umweltbelange

Nach der Neufassung des BauGB sind in dem Bebauungsplan gem. § 2a BauGB Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt kumulierend darzustellen.

Die im UVPG vorgegebenen Größenordnungen der §§ 3b bis 3e in Verbindung mit der Anlage 1 (siehe Ziffer 18.5.1. der Anlage 1) greifen hier nicht, so dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht entsteht.

Nach dem GEP für den Regierungsbezirk Arnsberg, Oberbereich Dortmund, östlicher Teil, Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 1996, ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Eine Notwendigkeit einer UVP bzw. eines Umweltberichtes besteht demnach nicht.

10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Inanspruchnahme und Umnutzung der bisher zur freien Landschaft gehörenden Flächen für Wohnbebauung ist als Eingriff gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu beurteilen. Als Eingriff sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude
- Landschaftsverbrauch und Verlust der Fläche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten

Bestand

Der Zustand und die Nutzung der Fläche wurde den einzelnen Biotoptypen zugeordnet (vgl. Tabelle). Danach wird das Gebiet durch folgende Biotoptypen charakterisiert.

Biotoptyp Nr. 3.1: **Acker (1.727,00 m²)**

Das gesamte Plangebiet mit einer Größe von 1.727,00 m² wird dem Biotoptyp Acker zugeordnet.

Die räumliche Lage ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Planung

Der Zustand des Untersuchungsraumes gem. der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ebenfalls den einzelnen Biotoptypen zugeordnet.

Da langfristig eine Erweiterung des Gebietes nach Süden hin vorgesehen ist und daher die Festsetzung einer Pflanzbindung/Eingrünung wenig Sinn macht, wird auf die explizite Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verzichtet.

Dieses ist vertretbar, da eine Abpflanzung zur freien Landschaft ohnehin von den Eigentümern der Grundstücke erfahrungsgemäß erfolgen wird.

Nach der Realisierung lässt sich das Gebiet wie folgt charakterisieren:

Biotoptyp Nr. 1.1: **Versiegelte Fläche (690,80 m²)**

Die versiegelte Fläche ergibt sich durch die potentielle Bebauung und die damit zwangsläufig verbundene mögliche Versiegelung, die mit 0,4 (GRZ) der privaten Grundstücksfläche gerechnet wird.

Die theoretisch mögliche Überschreitung der GRZ um 50 % wird hier nicht berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass eine GRZ von 0,4 durch die Bebauung bei dem vorhandenen Grundstück nicht erreicht wird.

Bei einer Größe von 1.727,00 m² privater Grundstücksfläche sind hier $1.727,00 \text{ m}^2 \times 0,4 = 690,80 \text{ m}^2$ anzusetzen.

Biotoptyp Nr. 4.1: **Zier- und Nutzgarten, strukturarm (696,90 m²)**

Die Fläche ist die neu geschaffene, private Grundstücksfläche, die sich aus der gesamten privaten Grundstücksfläche von 1.727,00 m² abzüglich der potentiell durch Bebauung versiegelten Fläche von 690,80 m² und dem privaten Anpflanzungsstreifen von 339,30 m² zusammensetzt.

Somit verbleiben $1.727,00 \text{ m}^2 - 690,80 \text{ m}^2 - 339,30 \text{ m}^2 = 696,90 \text{ m}^2$ die dem Biotoptyp Nr. 4.1 zugeordnet werden.

Biotoptyp Nr. 1.1: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (339,30 m²)

An der südlichen Planungsgrenze befindet sich ein 9,00 m breiter Anpflanzungsstreifen, der mit 339,30 m² mit in die Bilanzierung einfließt.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, können die beschriebenen Maßnahmen den Eingriff im Gebiet zu 99,29 % ausgleichen.

Damit kann der Eingriff kompensiert werden.

Aufgestellt: Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren
im März 2002

\\HS-BUEREN\SYSTEM\SEKRETAR\HS\RÜTHEN\EB_Begründungen\BPlan_Siebkenstr_Vorentw.doc

Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung für den vorhabenbezogenen B-Plan "Siebkenstr." der Stadt Rüthen, OT Kallenhardt

Biototyp		Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					Zustand d. Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes							
		Grundwert A	P	Grundwert in qm	Korrekturfaktor	Flächenwert gesamt	Grundwert A	P	Grundwert in qm	Korrekturfaktor	Flächenwert gesamt			
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden													
1.1	versiegelte Fläche	0	0					0		690,8				0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung oder baumbestandene versiegelte Fläche	0,5	0,5					0,5						0
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1					1	1					0
1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	1	1					1	1					0
1.5	Feldwege, Waldwege	2	2					2	2					0
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche, Abgrabungsflächen	7	6					7	6					0
1.7	Hohlwege	7	6					7	6					0
1.8	natürliche Felsbildungen, naturl. und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Hohlen, Stollen	10						10						0
2	Begleitvegetation													
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen	2	2					2	2					0
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenboscungen	3	3					3	3					0
2.3	Wegraine ohne Geholzaufwuchs	3	3					3	3					0
3	Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche													
3.1	Acker	2	2	1727		3454		2	2					0
3.2	Intensivgrünland (Fettweide, Fettwiese)	4	4					4	4					0
3.3	Magerwiese, Magerweide	10	7					10	7					0
3.4	Naß- und Feuchtgrünland (Naßwiese, -weide) Riede	10	7					10	7					0
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen, Binnensalzstelle	10	7					10	7					0
3.6	Obstwiese, jung	7	7					7	7					0
3.7	Obstwiese, alt	9	7					9	7					0
4	Grünflächen													
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	2	2					2	2					0
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4	3					4	3					0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2					2	2					0
4.4	Intensivgrasrasen (z.B. Sportflächen)	2	2					2	2					0
4.5	Extensivgrasrasen, Staudenbänken, Bodendecker	3	3					3	3					0
								2	2	696,9				1393,8

