



Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Rüthener Weg und nördlicher Steinpfad“



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der
Öffentlichkeit und der
betroffenen Behörden gem.
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

-Offenlegung-



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans	3
2	Räumlicher Änderungsbereich.....	3
3	Änderungsinhalte	3
3.1	Erschließung	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	4
3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	5
4	Sonstige Belange	5
4.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
4.2	Immissionsschutz.....	5
4.3	Altlasten	5
4.4	Ver- und Entsorgung.....	6
5	Umweltbelange und Artenschutz	6
6	Monitoring	7



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Die Stadtvertretung der Stadt Rüthen hat in seiner Sitzung am beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Rühener Weg und nördlich Steinpfad“ im Ortsteil Langenstraße durchzuführen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Am Rühener Weg und nördlich Steinpfad“ im Ortsteil Langenstraße setzt im Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Es wurden für die Baufelder eine offene eingeschossige Bauweise, Einzelhäuser, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° festgesetzt.

Neben den überbaubaren Flächen wurden ebenfalls eine Straßenverkehrsfläche zur Erschließung der Bauflächen sowie Anpflanzungsflächen festgesetzt.

Anlass der 2. Änderung ist die geplante Errichtung eines Wohngebäudes im westlichen Teil des Änderungsbereiches. Die bisher unbebauten Grundstücke wurden inzwischen von einem Eigentümer erworben, der im Gebiet sein Wohnhaus errichten möchte und sich die Möglichkeit erhalten will, zu einem späteren Zeitpunkt ggf. nördlich und südlich des Erschließungsweges weitere Wohnbebauung zu errichten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich die Möglichkeit der Errichtung von vier Wohngebäuden vor. Durch die Änderung bleibt der Neubau von maximal drei Wohngebäuden möglich.

Dem Wunsch des Eigentümers/Bauherrn entsprechend soll das Wohngebäude auf einem entsprechend großem Areal im Westen errichtet werden. Dadurch kann der Erschließungsweg erheblich verkürzt werden. Er dient aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte dann als private Zuwegung zu dem / den geplanten Wohnhaus / -häusern.

Die Grundzüge der bestehenden Planung bleiben durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Rühener Weg und nördlich Steinpfad“ unberührt, sodass die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich westlich der Straße „Steinpfad“ im Ortsteil Langenstraße und umfasst die Flurstücke: 684, 685, 686, 687, 688, 689 und 690 in der Flur 2, Gemarkung Langenstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Änderungsinhalte

3.1 Erschließung

Die Anbindung der bislang vorgesehenen Baugrundstücke an die Straße „Steinpfad“ war über einen 4,50 m breiten und ca. 60 m langen öffentlichen Stichweg mit trichterartiger Aufweitung im Einmündungsbereich geplant. Da dieser Weg von den jetzigen Eigentümern als Privatweg ausgebaut werden soll, kann er auf eine Breite von 3,50 m und eine Länge von ca. 47 m reduziert werden. Eine Wendeanlage ist nicht mehr erforderlich, da er als Zuwe-



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Am Rühener Weg“ und „nördlicher Steinpfad“
gung zu max. 3 Gebäuden dient und die Grundstücksgrößen ausreichend Raum für private Hof- und Wendeflächen bieten.

Aufgrund der geringen Länge des Weges ist den zukünftigen Bewohnern zuzumuten, ihre Müllgefäße bis zur HAUPTerschließungsstraße (Steinpfad) zu befördern. Der vorgesehene Müllbehälterstandort wird an der südlichen Aufweitung platziert. Die nördliche Aufweitung entfällt und wird dem Nachbargrundstück zugeschlagen.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche wird somit rd. 133 m² kleiner als zuvor geplant.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung ist im Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wurden bislang folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4, die GFZ (Geschossflächenzahl) 0,5. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Zudem gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf zwischen 35° und 48° betragen.

Diese planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart unverändert.

Die bislang maximal mögliche Länge von Dachgauben und Dacheinschnitten wird von 1/3 auf 1/2 der Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite erhöht, um einen größeren architektonischen Spielraum hinsichtlich des Ausbaus des Dachgeschosses zu erhalten.

Zudem wird die Festsetzung „Für Garagen können Flachdächer zugelassen werden“ durch die Festsetzung „Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine andere Dachform/Dachneigung zulässig“ ersetzt. Damit werden auf Nebengebäuden allgemein andere Dachformen ermöglicht und so ein größerer gestalterischer Spielraum eröffnet.

Die Festsetzung der max. Drempeelhöhe wird ebenfalls aus den gleichen Gründen ersatzlos gestrichen.



3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche im westlichen Änderungsbereich wird dem verkürzten Stichweg / Privatweg angepasst und entsprechend nach Osten verschoben. Dadurch entfallen ca. 315 m² überbaubare Grundstücksfläche.

4 Sonstige Belange

4.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

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 Stadt Rüthen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

4.2 Immissionsschutz

Vom Allgemeinen Wohngebiet selbst sind keine störenden Emissionen auf die umgebende Nachbarschaft (ebenfalls WA – Gebiete) zu erwarten. Die hier vorgesehene Bebauung grenzt an kleinere Grasflächen, bei denen auch gelegentlich mit Viehbeweidung oder Nährstoffeintrag gerechnet werden muss. Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, von denen Störungen ausgehen könnten, sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

4.3 Altlasten

Für den Änderungsbereich liegen gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Soest zum heutigen Stand keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten vor.

Dennoch wird folgende Aussage mit in die Planung mit aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.



4.4 Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen werden an die Stromleitungen des Versorgungsunternehmens Innogy angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet wird die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Rüthen und die Abwasserentsorgung durch die Stadt Rüthen bis zu einem Übergabepunkt unmittelbar am Steinpfad sichergestellt. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zum bestehenden Mischwasserkanal im „Steinpfad“ geführt. Dieser Kanal führt zur Kläranlage Langenstraße.

Die im Privatweg gelegenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Angelegenheit der Hinterlieger.

Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser kann im Gebiet nicht versickert werden. Zu diesem Ergebnis kommt ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten des Büros Kleegräfe. Eine Zuleitung zu einem Vorfluter ist ebenfalls ortsnah nicht möglich. Daher wird das Niederschlagswasser ebenfalls durch den Mischwasserkanal abgeführt.

Die Abfallentsorgung wird durch den örtlich zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb sichergestellt. Ein entsprechender Standort für die Müllgefäße im Einmündungsbereich der privaten Erschließungsstraße auf den „Steinpfad“ ist festgesetzt. Die Müllgefäße sind somit an den Abfuhrtaggen zu dieser Stelle zu bringen.

5 Umweltbelange und Artenschutz

Nach § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Der Änderungsbereich stellt im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Wohnbaufläche dar. Die Fläche stellt zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, ist aber kleinflächig und eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die durch Wohnbebauung geprägt sind. Daher ist die Fläche nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.



Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine evtl. Gehölzreduzierung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres, erfolgt. Allerdings sind aufgrund der bisherigen Weidenutzung im Änderungsbereich so gut wie keine Gehölze vorhanden.

Eine Eingriffsbilanzierung für das geplante Vorhaben ist nicht erforderlich, da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Rüthener Weg und nördlich Steinpfad“ kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt.

Durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen (zusammen rd. 450 m² wird der mögliche Anteil versiegelter Fläche sogar deutlich weniger.

6 Monitoring

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gesehen:

Stadt Rüthen
Der Bürgermeister

im Mai 2017

Rüthen, 07.06.2017

Dipl.-Ing. Markus Caspari