

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Rüthen, Ortschaft
Oestereiden "Gewerbegebiet Oestereiden"

1. Planungsgrundlage, Aufstellungsbeschluß

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen stellt das Plangebiet östlich der Ortschaft Oestereiden z.Z. noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan soll jedoch parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden. Die entsprechenden Beschlüsse hat die Stadtvertretung Rüthen in ihren Sitzungen am 26.10.1988 und 15.8.1989 gefaßt. Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ist mit der Bezirksplanungsbehörde beim Regierungspräsidenten Arnsberg abgestimmt, das Plangebiet ist im gültigen Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Soest-Lippstadt, als geplanter Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich gekennzeichnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, da in der Ortschaft Oestereiden verschiedene Gewerbebetriebe ihren Standort in zum Teil sehr schwierigen Gemengelage haben. Diese Betriebe sind am Standort kaum noch entwicklungsfähig. Von drei Unternehmen mit ca. 55 Beschäftigten sind konkrete Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten bekannt. Alle Unternehmen sind stark an einem Verbleib am Standort Oestereiden interessiert, von den Betriebsinhabern wird insbesondere die verkehrsgünstige Lage Oestereidens geschätzt.

Die Stadtvertretung Rüthen hat deshalb am 26.10.1988 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Nachdem zwischenzeitlich eine Bauvoranfrage des örtlichen Sportvereines SuS Oestereiden für die Errichtung zweier Tennisplätze unmittelbar westlich des geplanten Gewerbegebietes eingegangen war, hat die Stadtvertretung Rüthen in ihrer Sitzung am 15.8.1989 beschlossen, den ursprünglichen Aufstellungsbeschluß dahingehend zu erweitern, daß westlich des vorgesehenen Gewerbegebietes eine ca. 6.000 qm große Fläche als Fläche für Sportanlagen festgesetzt wird.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 600 m südöstlich des Ortskernes der Ortschaft Oestereiden und nördlich der Landesstraße 747 von Oestereiden nach Langenstraße. Dem Plangebiet unmittelbar westlich benachbart liegt der Sportplatz der Ortschaft Oestereiden.

Die Plangebietsgrenzen orientieren sich weitgehend an bestehenden Parzellengrenzen. Im Südwesten wird die Plangebietsgrenze von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Stadtstraße "Düstere Straße" gebildet. Im Süden bildet die nördliche Straßenbegrenzungslinie der L 747 die Plangebietsgrenze. Die Ostgrenze wird von einer 160 m östlich der Einmündung der "Düsteren Straße" in die L 747 in Nord-Süd-Richtung zwischen der L 747 und der Grabenparzelle Flur 5, Flurstück 72 verlaufenden Linie gebildet. Die südliche Parzellengrenze der genannten Grabenparzelle bildet die Nordgrenze des Plangebietes. Im Nordwesten wird das Plangebiet von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Linie zwischen der Grabenparzelle und der "Düsteren Straße" begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im einzelnen die Grundstücke Gemarkung Oestereiden, Flur 5, Flurstücke 80, 83 (teilweise), 92 (teilweise), 93 (teilweise), 94, 95, 97, Flur 6, Flurstücke 27 (teilweise) und 28 (teilweise).

3. Derzeitige und geplante Nutzung

Das Plangebiet wird z.Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzt, dabei überwiegt die Nutzung als Ackerland. Das Grundstück Gemarkung Oestereiden, Flur 5, Flurstück 94 wird von der Stadt Rüthen als Lagerplatz des städtischen Bauhofes und als Parkplatz für den benachbarten Sportplatz genutzt. Die zur Erschließung des Gebietes vorgesehene "Düstere Straße" ist als Wirtschaftsweg ausgebaut.

Zukünftig soll das Plangebiet überwiegend gewerblich genutzt werden. Im südwestlichen Plangebiet ist auf einer ca. 1.800 qm großen Fläche die Anlage von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr, vornehmlich für die Besucher des benachbarten Sportplatzes, vorgesehen. Das nordwestliche Plangebiet, mit einer Flächengröße von 5.700 qm, soll Tennisplätze des örtlichen Sportvereins Sus Oestereiden aufnehmen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der parallel vorzunehmenden Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und als Fläche für Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche ist entsprechend der Vorgabe des Abstandserlasses NW gegliedert. Danach sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 - 135) der Abstandsliste zum Abstandserlaß nicht zulässig. Damit werden die schutzwürdigen Interessen der Bewohner der dem Gewerbegebiet ca. 200 m westlich benachbarten Ortslage berücksichtigt. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO hier nur

ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden allgemein zugelassen. Mit diesen Festsetzungen wird der im ländlichen Raum allgemein üblichen Praxis der Betriebswohnung auf dem Gewerbegrundstück, die von den Betriebsleitern insbesondere aus Sicherheitsgründen gewünscht wird, Rechnung getragen. Die Flächen für Sportanlagen werden mit der Zweckbestimmung "Tennisplätze" festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 entsprechend der durch die BauNVO gegebenen Höchstgrenze festgesetzt. Die Geschößflächenzahl bleibt mit 1,6 unterhalb der Höchstgrenze nach BauNVO. Bei gleichzeitig festgesetzter zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze soll so eine der ländlichen Situation nicht angemessene Verdichtung vermieden werden.

Für das gesamte Plangebiet ist besondere Bauweise vorgesehen. Dadurch sind Einzelgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Baugrenzen sind großzügig gefaßt und lassen den anzusiedelnden Betrieben dadurch ausreichenden Entwicklungsraum.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen von der freien Strecke der L 747 östlich der Ortschaft Oestereiden. Es ist angestrebt, den Lkw-Verkehr vollständig über diese Trasse abzuwickeln. Aus diesem Grund soll diese Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ausgebaut werden. Eine weitere Erschließung erfolgt von Westen über die Stadtstraße "Düstere Straße". Diese Straße soll lediglich mit einer Fahrbahnbreite von 5 m ausgebaut werden, es ist angestrebt hierüber nur die Pkw-Erschließung des Gebietes abzuwickeln. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine von dieser Straße östlich abzweigende Erschließungsstraße. An der südlichen Plangebietsgrenze ist parallel zur L 747 außerhalb der vorgesehenen Erschließung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dargestellt.

Für den ruhenden Verkehr sind gesonderte Stellplätze im südwestlichen Plangebiet vorgesehen, im übrigen sind ausreichend große Stellplätze auf den gewerblich und für Sportanlagen genutzten Grundstücken anzulegen.

Die Stromversorgung des Plangebietes hat durch die VEW als örtlich zuständiges Energieversorgungsunternehmen zu erfolgen. Die Wasserversorgung kann durch Anschluß an die Wasserversorgung des Stadtwasserwerkes sichergestellt werden.

Die Ortschaft Oestereiden wird im Trennsystem entwässert, das Plangebiet ist deshalb auch im Trennsystem zu kanalisieren. Der Anschluß an die städtische Kanalisation in der "Luziastraße" kann am günstigsten über die "Düstere Straße" gefunden werden. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in den das Gebiet nördlich begrenzenden "Tiefen Graben" ist ggf. eine Regenwasserbehandlungsanlage zwischenzuschalten. Die Aufstellung eines Entwässerungsentwurfes für das Plangebiet ist in Vorbereitung.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Bauleitplanung nicht direkt berührt. In dem Bebauungsplan wird aber vorsorglich der Hinweis auf das vom Denkmalschutzgesetz vorgegebene Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern aufgenommen.

7. Immissionsschutz

Der Abstand der geplanten Flächen für Sportanlagen zu der westlich benachbarten Wohnbebauung in der Ortschaft Oestereiden beträgt an der Stelle der geringsten Entfernung 150 m, schädliche Umweltauswirkungen für die Wohnnutzung sind durch die Anlage von Tennisplätzen bei dieser Distanz nicht zu erwarten. Der Abstand zwischen der Wohnbebauung und der geplanten gewerblichen Baufläche beträgt demnach an der Stelle der geringsten Entfernung ca. 210 m. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Windrichtung aus Süd-West sind auch hier keine Immissionen in der Ortschaft Oestereiden zu erwarten. Die bereits dargestellte Gliederung des Gewerbegebietes gemäß Abstandsliste NW trägt ebenfalls zur Vermeidung von Umweltkonflikten bei. Ca. 200 m südöstlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, auf dem vorwiegend Milchviehhaltung betrieben wird. Wird auch hier die vorherrschende Windrichtung berücksichtigt, ist nicht davon auszugehen, daß im geplanten Gewerbegebiet unzumutbarere Geruchsmissionen wahrzunehmen sein werden. Die Entfernung dieses landwirtschaftlichen Betriebes zu den geplanten Tennisplätzen beträgt bereits über 400 m. Zwischen den geplanten Tennisplätzen und der gewerblichen Baufläche wird als Abstandsfläche eine 16 m breite intensiv bepflanzte Grünzone über einem 10 m breiten und 2 m hohen Wall vorgesehen.

8. Kosten

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

Grunderwerb	220.000,--	DM
Kanalisation	190.000,--	DM
Straßenbau	350.000,--	DM
Öffentliche Grünflächen	6.000,--	DM
Beleuchtung	21.000,--	DM

insgesamt	787.000,--	DM
	=====	

Die Anlieger werden zu Erschließungsbeiträgen gem. § 127 BauGB herangezogen.

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

(Streitberger)