

STADT RÜTHEN



Ortsteil Oestereiden

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9

gem. § 30 (1) BauGB

„Papenweg / Ringer Str.“

Begründung

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. Baugestalterische Festsetzungen
9. Sonstige Belange
10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bauleitplanungs-, Sanierungs- und Denkmalausschuß der Stadt Rüthen hat in seiner Sitzung am 21.02.1996 beschlossen, für einen Bereich am südwestlichen Ortsrand Oestereidens, südlich des Papenweges (L747) einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufzustellen.

In Oestereiden stehen nur noch in sehr geringem Umfang erschlossene Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Mit der Erschließung des o.g. Baugebietes soll die anhaltende Nachfrage, insbesondere nach Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien befriedigt werden.

2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Oestereiden und wird im Norden durch den Papenweg begrenzt.

Während das Plangebiet im Osten durch die bereits bestehende Wohnbebauung an der Ringer Str. begrenzt wird, grenzen nach Süden und Westen hin landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Bedingt durch die bereits vorhandene Bebauung östlich und nördlich des Plangebietes, wird durch die Bebauung dieser Fläche die Ortslage Oestereidens nach Westen hin abgerundet und geringfügig erweitert.

Das Plangebiet ist nach Norden hin leicht hängig und weist eine Größe von insgesamt ca. 2,4 ha auf, von denen ca. 1,9 ha bebaut werden sollen.

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke der Flur 8 in der Gemarkung Oestereiden zum Plangebiet: Flurstücke Nr. 345, 325 und 346 teilweise.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rütthen wird nach der z.Zt. im Verfahren befindlichen 9. Änderung für das Plangebiet Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausweisen.

Das Änderungsverfahren wird parallel durchgeführt.

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 20 LPlG wurde inzwischen von der Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept für das Baugebiet „Papenweg / Ringer Str.“ wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Die naturräumlichen Gegebenheiten sind im Entwurf zu berücksichtigen. Für den unvermeidbaren Eingriff in den Landschaftsraum sind innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
- Im Plangebiet sollen aufgrund der gegebenen Nachfragestruktur ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (Einfamilienhäuser) realisiert werden. Dabei soll in Hinblick auf die Nachfrage eine gewisse Bandbreite unterschiedlicher Grundstücksgrößen ermöglicht werden.
- Trotz der aufgelockerten Baustruktur soll im Baugebiet durch die Erschließungsform und die Stellung der Baukörper auf den Grundstücken eine deutlich ablesbare räumliche Situation entstehen, die die bestehenden Strukturen des benachbarten Gebietes berücksichtigt.
- Das Planungskonzept soll so ausgerichtet sein, daß langfristig eine sinnvolle Erweiterung der Bebauung Richtung Westen möglich ist. Von daher ist dieser Bebauungsplan Teil eines Gesamtkonzeptes.

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

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

bestimmt.

Aufgrund der angestrebten Grundstücksgrößen wird die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Wegen der unmittelbaren Nähe eingeschossiger Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls auf 1 Vollgeschöß festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Drempehhöhe von 65 cm und einer Dachneigung von 35 - 45° wird der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Zielsetzung, das Wohngebiet „Papenweg / Ringer Str.“ als Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, sind gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich diese den vorhandenen Strukturen der Umgebung anpaßt.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt einerseits über die östlich gelegene Ringer Straße, andererseits über den Papenweg (L 747). Der Einmündungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die innere Erschließung erfolgt im Plangebiet über eine Stichstraße, die von der L 747 kommend Richtung Süden verläuft und im Süden des Plangebietes Richtung Osten auf die Ringer Straße mündet.

Im Norden ist ein Fußweg zur Ringer Straße vorgesehen, um das Plangebiet fußläufig über die Ringer Straße gut zu erreichen.

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche auszubauen. Der genaue Ausbau und die Gestaltung der Straßen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsfläche fest. Die eingetragenen Baumstandorte haben somit nur informellen Charakter; die genaue Platzierung bleibt dem späteren Ausbauentwurf vorbehalten.

Aufgrund der vorgesehenen Straßenraumbreite von max. 6,50 m ist es möglich, im öffentlichen Straßenraum zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten anzubieten. Der Ausbauquerschnitt erlaubt punktuelle Parkierungsmöglichkeiten.

8. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Als wesentliche Gestaltungsprinzipien wurden festgesetzt:

- Die Stellung der Baukörper (Firstrichtung), die entweder parallel zur vorderen Baugrenze oder im rechten Winkel dazu ausgerichtet sind.

- Die Dachgestaltung als wichtiges städtebauliches Element setzt einheitlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 45° fest. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine um weitere $\pm 5^\circ$ abweichende Dachneigung erlaubt.
Lediglich für Nebengebäude und Garagen ist das Flachdach zulässig.
- Dachgauben sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Sie dürfen jedoch 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, um eine möglichst ruhige und weitgehend großflächige Dachlandschaft zu erhalten.
- Für die Dacheindeckung sind rötliche, bräunliche oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.
- Drennpel sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 0,65 m zugelassen.

Die baugestalterischen Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

Hinsichtlich einer ortstypischen Bauweise und einer dörflichen Gestaltung der Gärten sei an dieser Stelle auf den Dorfentwicklungsplan Oestereiden verwiesen, der bei der Stadt Rüthen eingesehen werden kann.

9. Sonstige Belange

- Denkmalschutz und Denkmalpflege
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW bekannt.
- Immissionsschutz
Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar.
Störende Betriebe befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Gleiches gilt für landwirtschaftliche Betriebe.
Durch verkehrliche Belastung auf der L 747 / Papenweg ist so gering, daß hier keine

Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind. Außerdem erfolgt hier eine Eingrünung des Plangebietes.

– Altlasten

Das Gelände ist bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation, so daß Altablagerungen nicht vorkommen. Somit gehen für das Baugebiet keine Gefährdungen aus.

– Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der VEW angeschlossen. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet wird die Wasserversorgung vom Wasserwerk der Stadt Rütthen sichergestellt.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist beabsichtigt, die anfallenden Oberflächenwässer in einem Regenwasserkanal zu sammeln und in ein Regenrückhaltebecken zu führen, von wo das Niederschlagswasser gedrosselt dem Regenwasserkanal im Papenweg und damit der Oestereider Gotte zugeleitet wird.

Eine Versickerung im Plangebiet ist lt. dem hydrogeologischen Gutachten „Hydrogeologische Untersuchung - Ermittlung der Versickerungsfähigkeit im Bebauungsplangebiet Nr. 9“ des Büros für Baugrund- und Umweltanalytik Kleegräfe, Lippstadt, vom März 1996, nicht möglich (vgl. S. 14 des Gutachtens).

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Ringer Straße und im Papenweg der Kläranlage Westereiden zugeleitet. Diese Kläranlage wird z. Zt. saniert, so daß ca. Ende 1997 weiterhin eine ordnungsgemäße Klärung der Abwässer erfolgt (vgl. Anlage 1 dieser Begründung).

– Verkehrsaufkommen

Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs wird sich auf die Ringer Straße und den Papenweg etwa zu gleichen Teilen verteilen. Ausgehend von einem Motorisierungsgrad von 1,5 PKW pro Wohneinheit ergibt sich für das neue Wohngebiet bei ca. 31 Grundstücken eine Fahrzeugdichte von 47 Fahrzeugen. Unter Zugrundelegung von 5 Fahrten pro Fahrzeug und Tag ist mit ca. 235 Fahrten zu rechnen. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Belastung pro Stunde von ca. 16 Fahrten. Da sich diese zu je 50 % auf die beiden Anschlußstraßen verteilen, wird es zu keinen Problemen hinsichtlich der Verkehrsbelastung kommen.

Für die geplante Einmündung auf die L 747 wird im Zuge der Planung der Erschließungsmaßnahmen ein Einmündungsentwurf mit dem WSBA Meschede erarbeitet, damit eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Rüthen und dem WSBA getroffen werden kann.

10. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wird zuerst der momentane Zustand (Bestand) des Plangebietes erfaßt und bewertet. Zur Bewertung herangezogen wird das Modell des Kreises Soest.

- Bestand

Das Plangebiet besteht lediglich aus einem Flächentyp, nämlich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch die ackerbauliche Bewirtschaftung erreicht das Plangebiet bei einer Größe von 25.442 m² mit einem Wertfaktor von 3 einen Gesamtflächenwert von 76.326 Wertpunkten.

Besonders auffällig ist dabei die fehlende Eingrünung des benachbarten, bereits bebauten Wohngebietes.

Da es sich um extensiv genutztes Ackerland handelt, ist eine hohe Funktionsvielfalt nicht gegeben. Der Acker ist aber gerade in Oestereiden am Ortsrand als typisch anzusehen und prägt das Landschaftsbild. Neben seinen positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bildet er auch den Lebensraum für Vögel und Kleinlebewesen. Aus diesem Grunde wurde er mit dem o.g. Wertfaktor bewertet.

- Planung

Die Planung versucht, das Gebiet landschaftlich zu strukturieren und bestimmte Funktionen (z.B. Lebensräume für Pflanzen und Tiere) trotz vorgesehener Bebauung in das Gebiet zu bringen.

Trotz der Nutzungsansprüche soll dadurch das Plangebiet aufgewertet werden und eine Begrünung erfolgen.

Von der gesamten Ackerfläche werden durch die Anlage von Erschließungsstraßen und durch Bebauung insgesamt ca. 11.747 m² versiegelt. Davon entfallen 2.468 m² auf Straßenflächen,

die mit dem Wertfaktor 0 anzusetzen sind (Tabelle Nr. 1a). Hinzu kommen 9.279 m² theoretisch bebaubare Fläche, die sich aus der Grundstücksfläche von insgesamt 20.620 m² x 0,45 zusammensetzen (0,45 = GRZ von 0,3 plus 50 % versiegelbare Fläche durch Nebenanlagen). Der Fußweg in wassergebundener Decke (Tabelle Nr. 1 c) wird mit dem Wertfaktor 1 angesetzt und nimmt eine Größe von 98 m² ein.

Dadurch werden ca. 46 % der gesamten Fläche versiegelt bzw. dem Naturhaushalt entzogen. Dieser Eingriff wird dadurch kompensiert, daß die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke als Hausgärten angelegt werden (20.620 m² x 0,55). Dieses führt zu einem Flächenwert von 34.023 Wertpunkten. Der Wertfaktor wird dabei mit 3 angesetzt, da im Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen wird, daß pro Grundstück mind. 1 Laubbaum I. und II. Ordnung oder 2 Obstbaumhochstämme lokaler Sorte zu pflanzen sind (Tabelle Nr. 4).

Hinzu kommen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die das Plangebiet nach Süden hin zur freien Landschaft und nach Norden zur Landstraße hin eingrünen.

Im Nordwesten des Plangebietes wird außerdem ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, das naturnah gestaltet und in den Randbereichen mit Obstbäumen bepflanzt wird, so daß dieser Biotoptyp mit 1.184 m² und 4.736 Wertpunkten zu Buche schlägt.

Auf eine Eingrünung nach Westen zur freien Landschaft wird an dieser Stelle verzichtet, da mittelfristig eine Erweiterung des Baugebietes geplant ist.

Als letzter Biotoptyp ist das Wegeseitengrün entlang des geplanten Fußweges sowie die Grünfläche zum RRB zu nennen. Hier werden durch die Anlage einer ein-zweischürigen Wiese insgesamt 976 Wertpunkte erreicht.

Von Seiten der Flächenwerte wird der Eingriff mit 76.326 zu 44.801 Wertpunkten im Gebiet nicht ausgeglichen.

Um den Eingriff dennoch zu kompensieren, wird auf dem Flurstück 173 der Flur 1, Gemarkung Oestereiden (siehe Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes), eine Fläche von ca. 5.000 m² als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, auf der eine Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölzen mit einem breiten Krautsaum als Sukzessionsfläche erfolgt. Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff als ausreichend kompensiert bezeichnet werden.

Ing.-Büro PRO PLAN GmbH

Königlicher Wald 7

33142 Büren

im Juni 1996

BEGR9.DOC