



Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes RT Nr. 12 b
„Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Lindental“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Verfahrensschritt:

**Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Verfahren	3
4	Inhalte	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise.....	4
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	4
4.3	Erschließung	5
5	Sonstige Belange	5
5.1	Ver- und Entsorgung.....	5
5.1	Baumstandorte.....	6
6	Umweltbelange und Artenschutz	6
7	Monitoring	6

- I. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan RT Nr. 12 b „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Lindental“ vom 12.03.1999
- II. Abstandsliste zum Abstandserlass des MUNLV vom 06.06.2007
- III. Artenschutzprüfung
- IV. FFH- Vorprüfung

1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rüthen hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 beschlossen, für den Bebauungsplan RT Nr. 12 b „Gewerbe- und Industriegebiet Lindental“ ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung an eine neue Erschließungsführung östlich der Straße Elmespöten (Ringstraße statt zwei Sackgassen) sowie die Berücksichtigung diverser anderer Erfordernisse, die sich durch die Ansiedlung der vorhandenen Gewerbebetriebe ergeben haben. Zudem erhält die aktuelle Planfassung eine neue zeichnerische Grundlage (Digitalisierung).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte ursprüngliche Bebauungsplangebiet, wobei die Änderungen nur punktuell erfolgen.

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Straße Lütke Haar zwischen der L 735 im Westen und der L741 im Osten. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 19 ha.

3 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 12 b „Gewerbe- und Industriegebiet Lindental“ wird gem. § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingestuft, da es sich um eine Nachverdichtung bzw. eine Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten von bereits planungsrechtlich erfassten Grundstücke handelt. Ein solcher Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen.

Die o.g. Kriterien können vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs bleibt hinter der in § 13a BauGB angegebenen Grundflächengröße zurück. Zudem ist der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches bereits bebaut. Auf den verbleibenden Restflächen ist schon räumlich kein Vorhaben mehr möglich, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt. Im Übrigen sind die zulässigen Nutzungsarten ja bereits durch den vorhandenen Bebauungsplan vorgegeben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB liegen nicht vor.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans (hier: Gewerbliche Baufläche) werden eingehalten.

Auch der rechtskräftige Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB anzuwenden. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht.

Die grundlegenden Inhalte des alten Bebauungsplanes werden übernommen. Insofern bleibt auch deren Begründung gültig und wird als Anlage I dieser Begründung beigelegt. Das alte Plandokument wird mit Rechtskraft dieser 1. Änderung unwirksam.

4 Inhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung bleibt im gesamten Geltungsbereich unverändert.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gem. § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Auch daran ändert sich vom Grundsatz her nichts, allerdings muss die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), welche gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt wurde, in einzelnen, noch nicht bebauten Gewerbeflächen geringfügig auf 0,56 reduziert werden.

Hintergrund ist, dass sich durch den geänderten Straßenausbau die potenzielle Versiegelungsfläche um 1000 m² erhöht. Dies muss im Hinblick auf die Kapazität des Regenrückhaltebeckens wie auch im Hinblick auf Ausgleichserfordernisse kompensiert werden. Um hier keine vollständig neuen Planinhalte zu produzieren, wird auf den Grundstücken, die von der neuen Erschließungsstraße profitieren, mit einer Verringerung der zulässigen GRZ gegengesteuert. Dies betrifft Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von 33.927 m². Eine Reduzierung der GRZ um 0,04 entspricht einer geringeren Flächenversiegelung von 1.357 m². Damit bestehen auch noch genügend Reserven.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auch hinsichtlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ändert sich nichts Wesentliches. Im Bereich des neuen Erschließungsringes werden die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen an die Straßenführung angepasst. Dabei wird der Standard, dass mit Gebäuden von den Straßenbegrenzungslinien ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten ist, beibehalten.

Da es hier um einfaches produzierendes Gewerbe geht, wird an den Straßeneinmündungen östlich der Straße Elmespöten auf die bisherigen Rücksprünge der Baugrenzen verzichtet.

Die ursprüngliche städtebaulich-gestalterische Zielsetzung, mit dem Zurücksetzen der Baugrenzen an den Einmündungsbereichen der Stichstraßen durch Aufweitung und Versetzen der Raumkanten "Platzcharakter" entstehen zu lassen, geht an den Bedürfnissen der hier angesiedelten Gewerbebetriebe vorbei. Es wird vielmehr eine vernünftige und ökonomische Ausnutzbarkeit der Flächen mit standardisierten Gewerbebauten angestrebt.

Im Bereich des verlegten Fuß- und Unterhaltungsweges ergibt sich ebenfalls ein den Grundstücksgrenzen angepasstes, leicht verändertes Baufeld. Ansonsten bleiben die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert.

4.3 Erschließung

Die Straße Elmespöten ist als Baustraße vorhanden und hatte nach Osten zwei Einmündungen für die geplanten Stichstraßen berücksichtigt. Nachdem auf der Ostseite der Straße Elmespöten sämtliche angrenzenden Grundstücke veräußert und die Standortansprüche der dortigen Gewerbetreibenden deutlich wurden, hat sich die Stadt Rüthen entschieden, an Stelle der zwei in Wendekreisen endenden Stichwege eine ringförmige Erschließung anzubieten. Deren nördlicher Ansatz sollte zudem um ca. 8m nach Norden verlagert werden. Mit der Bebauungsplanänderung soll diese Entscheidung planungsrechtlich nachvollzogen werden. Gleichzeitig ändert sich in diesem Bereich die Trassenführung der Kanalisation (Trennsystem).

Eine weitere Änderung ergibt sich hinsichtlich des ursprünglich geplanten Fuß- bzw. Unterhaltungsweges zwischen der Wendeschleife an der Ziegeleistraße und der Straße Elmespöten. Dieser wird auf die heutige stadteigene Parzelle Gemarkung Rüthen, Flur 3, Flurstück 322 verlegt. Die bislang geplanten Wegeflächen wurden veräußert und die Gewerbegrundstücke integriert.

Für die neue Wegführung ist der Verlauf der Südgrenze der Parzelle 322 maßgeblich. Dementsprechend werden auch der nördlich davon vorgesehene Grünstreifen sowie die angrenzenden Baufelder neu ausgerichtet.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Mit dem Ausbau der östlichen Ringstraße werden die notwendigen Einrichtungen zur Versorgung mit Wasser, zur Energieversorgung und Telekommunikation sowie die Schmutz- und Regenwasserkanalisation mit angelegt und an das vorhandene Netz angeschlossen.

Die Versorgung mit Löschwasser war eine Zeit lang nur für eine gewerbliche Nutzung ausreichend (1.600 l/min über 2h). Der Wasserturm als Löschwasserbehälter und die Rohrquerschnitte des Trinkwassernetzes ließen keine größeren Entnahmemengen zu. Ab 2014 konnten Baugenehmigungen daher nur erteilt werden, weil die Stadt die Hauptwasserleitung Pumpwerk Möhnetal / Trinkwasserspeicher Menzel mit einem zusätzlichen Hydranten versehen hat. Dies galt aber nur als Übergangslösung, weil die Entfernung zu diesem Hydranten teilweise deutlich weiter war als die seinerzeit noch üblichen 300m.

Mit dem jetzt errichteten zentralen unterirdischen Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 200 m³ ist die notwendige Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet. Der Standort dieses bestehenden Behälters wird planungsrechtlich gesichert.

5.2 Baumstandorte

Als „informelle Eintragung“ wurden im alten Bebauungsplan an Straßeneinmündungen sowie an vermuteten Grundstücksgrenzen Baustandorte eingetragen, ohne dass diese mit einem konkreten Pflanzgebot belegt wurden. Aufgrund der vorgenommenen Grundstücksaufteilung ist diese Vorgabe nicht umsetzbar. Die nicht bindende Darstellung wird daher gestrichen.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben keine neuen Vorgaben trifft, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden jedoch Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen gefordert. Auch befindet sich das Plangebiet innerhalb eines 300m Radius zu dem umgebenden Vogelschutzgebiet Hellwegbörde.

Insofern werden zu den Inhalten der Bebauungsplanänderung eine Artenschutzprüfung und eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese Fachbeiträge sind Bestandteil der Begründung

7 Monitoring

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

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Rüthen, im August 2017

Aufgestellt:


Stadt Rüthen
Der Bürgermeister
Im Auftrag