

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 114 " Andreasberg " der Gemeinde Bestwig
in Andreasberg

Die Gemeinde Bestwig hat beschlossen, für das im Entwurf vorgesehene Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet enthält sowohl bebaute wie unbebaute Flächen. Für die noch nicht bebauten Flächen sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung festgelegt werden. Insbesondere kommen hier die Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Geschossigkeit und die Erschließungsanlagen in Betracht. Dadurch werden für die zukünftigen Grundstückseigentümer die planungsrechtlichen Möglichkeiten im Gesamtgebiet wie auf den einzelnen Grundstücken erkennbar und beurteilbar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll aber auch erreicht werden, daß das Angebot an Wohnbaugrundstücken in Andreasberg erheblich erhöht wird. Ein erhöhtes Baulandangebot soll bewirken, daß alle Bauwilligen zu einem vertretbaren Preis Grundstücke erwerben können. Außerdem wird angenommen, daß ein erhöhtes Angebot sich regulierend auf den Bodenpreis auswirken wird, so daß dieser Einfluß sich in den nächsten Jahren positiv auf die Bauwirtschaft auswirken wird. Um zusätzlich regulierend auf die Grundstückspreise einzuwirken, hat die Gemeinde im Westen des Plangebietes zwischen forstwirtschaftlichen Flächen und vorhandener Bebauung eine größere Fläche erworben. Sie beabsichtigt, unmittelbar nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, die im Plangebiet liegenden gemeindlichen Flächen auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu erschließen, um schnellstens das Angebot an Bauland zu erhöhen. In das Plangebiet war für die vorgezogene Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die beidseitige Bebauung der Kreisstraße einbezogen worden. Zu dem Zeitpunkt der vorgezogenen Bürgerbeteiligung war die Kreisstraße noch nicht in ihrem jetzigen Zustand ausgebaut. Der Ausbautentwurf lag jedoch vor. Um den erstellten Ausbautentwurf für die Kreisstraße in die Beteiligung einzubeziehen, wurde es für sinnvoll gehalten, da Grundstücksteile der anliegenden Grundstücke für den Straßenbau beansprucht werden sollten, das Plangebiet auf die Baugrundstücke entlang der Kreisstraße auszudehnen. Nun ist die Kreisstraße nach dem Ausbautentwurf endgültig fertiggestellt, so daß die Notwendigkeit der Einbeziehung nicht mehr

gegeben ist. Die Einbeziehung in das Plangebiet wird aber auch wegen der historischen und erhaltenswerten Bausubstanz nicht mehr für richtig gehalten. Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat bei der Beteiligung die Anregung gegeben, daß für den Bereich der historischen Bebauung eine Erhaltungssatzung erlassen werden sollte. Durch die noch zu erstellende Erhaltungssatzung wird die planungsrechtliche Ortsregelung über einen Bebauungsplan nicht mehr für erforderlich gehalten, und zwar weil die erhaltenswerte Bausubstanz über den bislang vorgesehenen Planbereich erheblich hinausgeht und weil alle Baugrundstücke mit der historischen Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und dadurch eine ausreichende planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BBauG gegeben ist. In dem Plangebiet verbleibt jedoch das an der Kreisstraße noch unbebaute Grundstück Flurstück Nr. 144. Die auf diesem Grundstück vorgesehenen Festsetzungen entsprechen, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht der historischen Bebauung entlang der Kreisstraße. Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat in der Beteiligung hierzu die Auffassung vertreten, daß der Bebauungsplanentwurf Festsetzungen vorsehen sollte, die gewährleisten, daß sich die zukünftige Bebauung der historischen anpaßt. Diese Auffassung kann von der Gemeinde nicht geteilt werden, weil die Bebauung der direkt benachbarten Grundstücke nicht mehr in die übrige vorhandene historische Bebauung zurückzuführen ist. Auf beiden benachbarten Grundstücken sind Vorhaben errichtet worden, die in keiner Weise auf die erhaltenswerte historische Bebauung ausgerichtet sind. Weder das Volumen noch die inneren Funktionen der Gebäude wie auch die äußere Gestaltung entsprechen auch nur annähernd der vorhandenen historischen Bebauung. Es wird daher ein bewußtes Zurückrücken der vorhandenen Gebäudeflucht für richtig und erforderlich gehalten, um zu dokumentieren, daß durch die neuzeitliche Bebauung der alte Wert der Bebauung nicht erreicht werden kann und es für das Straßenbild von Vorteil ist, wenn die neuzeitliche Bebauung nicht in den Vordergrund gerückt wird, sondern vielmehr zu der historischen Bebauung einen vertretbaren Abstand erhält.

Die Bereiche der vorhandenen Bebauung sind in das Plangebiet einbezogen worden, um die vorhandenen Erschließungsanlagen planungsrechtlich für einen weiteren Ausbau festzusetzen. Denn die zukünftigen wie die vorhandenen Erschließungsanlagen -nicht die Kreisstraße- sollen als eine Einheit angesehen werden. Für das gesamte Plangebiet ist eine Umlegung nicht beabsichtigt, weil sie nicht aus der vorhandenen Grundstückssituation und dem Bebauungsplan-

entwurf erforderlich wird. Der größte Teil der neu hinzukommenden Erschließungsanlagen liegt auf gemeindlichen Flächen. Nur für den Wohnweg A sind im östlichen Bereich Fremdgrundstücke erforderlich. Die Gemeinde nimmt an, daß die für die Erschließung erforderlichen Flächen von den Grundstückseigentümern an die Gemeinde nach freiwilliger privatrechtlicher Regelung veräußert werden. Die Wohnwege B und D wie die Straße "Oben auf der Wi mhufe" sind im Eigentum der Gemeinde. Grenzregelungen sind ebenfalls nicht erforderlich. In wenigen Einzelfällen können im Westen des Plangebietes vorgesehene Baugrundstücke durch gemeindliche Flächen ergänzt werden. Hier ist die Gemeinde bereit, die Ergänzungsflächen durch Verkauf zur Verfügung zu stellen.

Im Flächennutzungsplan sind alle Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Das Grundstück der ev. Kirche ist als Fläche für den Gemeinbedarf der ev. Kirche vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf kann somit als ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8 ha. Durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung -2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8- und die überbaubaren Grundstücksflächen wird im Plangebiet bei voller Verwirklichung der Bebauung eine Einwohnerdichte von ca. 45 - 50 Einwohner pro Hektar erreicht werden. Diese Einwohnerdichte entspricht der Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes.

Die einzelnen beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden wie folgt begründet:

Der Entwurf sieht für das gesamte Plangebiet die Art der baulichen Nutzung in allen Bereichen als allgemeine Wohngebiete vor. Die allgemeinen Wohngebiete sind gegenüber den reinen gewählt worden, weil im Plangebiet ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch größere, zugelassen werden sollen. In einem reinen Wohngebiet können nur kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Da die wirtschaftliche Struktur in Andreasberg erheblich durch den Fremdenverkehr geprägt wird, soll der Fremdenverkehr eine besondere Förderung in der Bauleitplanung erfahren. Das Gebiet ist wegen seiner Nähe zur Ortsmitte und der hervorragenden Landschaft günstig für die Neuansiedlung von Beherbergungsbetrieben geeignet. Die Gemeinde sieht es als wünschenswert an, daß durch Neugründungen die wirtschaftliche Struktur im Ortsteil verbessert wird.

Die Bauflächen auf den noch nicht bebauten Flächen sollen überwiegend für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden. Es ist daher vorgesehen, daß in den WA 2-Gebieten je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig sein sollen. Diese Festsetzung wird auch auf den Bodenpreis regulierend wirken. Wenn auf einem Grundstück eine Vielzahl von Wohnungen - Wohnungseigentum - zugelassen werden muß, steigen die Bodenpreise so stark, daß in der Regel der ortsansässige Bauwillige nicht in der Lage ist, ein Baugrundstück für sein Eigenheim zu erwerben. Obwohl die vorhandene Bebauung, abgesehen vom Kirchgrundstück, durch Einfamilienhäuser geprägt ist, soll hier die einschränkende Festsetzung, daß nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zugelassen werden können, entfallen. Die einschränkende Festsetzung soll entfallen, weil die Gemeinde nicht beabsichtigt, durch den Bebauungsplan die zulässige Nutzung zu ändern. Der Teilbereich der vorhandenen Bebauung liegt nämlich in dem Gebiet des gültigen Bebauungsplanes "Auf der Wi-mhufe". Nach diesem Bebauungsplan sind auch Wohngebäude mit mehreren Wohnungen zulässig. Weil die noch nicht bebauten Flächen im Plangebiet mit den Flächen, die bereits bebaut sind, eine städtebauliche Einheit bilden, ist das Plangebiet des gültigen Bebauungsplanes "Auf der Wi-mhufe" in das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes "Andreasberg" aufgenommen. Der Bebauungsplan "Andreasberg" wird den Bebauungsplan "Auf der Wi-mhufe" ersetzen. Die Landwirtschaftskammer hatte im Beteiligungsverfahren angeregt, daß in Teilgebieten des Bebauungsplanes auch Ställe für die Kleintierhaltung zugelassen werden sollen. Der Entwurf sieht daher vor, daß in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 ausnahmsweise auch Ställe für die Kleintierhaltung zugelassen werden sollen. Da auf dem Grundstück Flurstück Nr. 97 und 98 außerhalb des Plangebietes im Nordosten eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle betrieben wird, ist vorgesehen, die Fläche im Nordosten des Wendebereiches für den Wohnweg A ein allgemeines Wohngebiet, in dem Ställe für die Kleintierhaltung ausnahmsweise zugelassen werden sollen, auszuweisen. Ein weiteres entsprechendes allgemeines Wohngebiet ist beidseitig des Wohnweges B vorgesehen. Diese Grundstücke sind wegen ihrer Größe geeignet, Kleintierhaltung zu betreiben. Außerdem grenzt diese Fläche unmittelbar an die freie Landschaft an, so daß davon ausgegangen werden kann, daß von der Kleintierhaltung auf die übrigen Baugrundstücke keine Belästigungen ausgehen werden.

Der Ev. Kirchenkreis Arnsberg bietet im östlichen Teil des Plangebietes auf einem größeren Grundstück Einrichtungen für die Jugenderholung an. Um diese Flächen der ev. Kirche zu sichern, sieht der Bebauungsplanentwurf vor, diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche -Kirche und Jugendbegegnungsstätte- festzusetzen.

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise vorgesehen. In allen Bereichen ist die offene Bauweise so eingeschränkt, daß nur Einzelhäuser im Plangebiet zulässig sein sollen. Das entspricht den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung. Die zukünftige städtebauliche Ordnung soll auf diese Bedürfnisse abgestellt werden. Denn bevorzugt wird in den ländlichen Gemeindeteilen das freistehende Einfamilienhaus. Es ist beabsichtigt, die Zahl der Vollgeschosse auf 2 als Höchstgrenze festzusetzen. Dies bedeutet, daß bei dem hängigen Gelände zusätzlich zum Erdgeschoß das Untergeschoß ein Vollgeschoß im planungsrechtlichen Sinne sein darf. Das gleiche trifft bei der beabsichtigten Gestaltungsfestsetzung "Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 40° zu. Aus diesem Grunde wird die Eingeschossigkeit für die späteren Grundstückseigentümer eine zu große Einschränkung sein. Aber auch die vorhandene Bebauung ist die Zweigeschossigkeit von dem Bestand her erforderlich. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben in ein für Einfamilienhausgebiete typisches dörfliches Ortsbild einfügen, sind im Bebauungsplanentwurf Gestaltungsvorschriften aufgenommen. Durch die Festlegung der maximalen Talseitigen Wandhöhe soll erreicht werden, daß keine senkrechten Wandhöhen, die dem Einfamilienhaus nicht entsprechen, entstehen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß dies auch dem Willen der späteren Grundstückseigentümer entsprechen wird. Wird eine derartige Festsetzung jedoch nicht im Plan aufgenommen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten Wänden entstehen, so daß die Einzelfälle in dem beabsichtigten einheitlichen Einfamilienhausgebiet als Fremdkörper empfunden würden. Wenn Vorhaben in ihrer äußeren Proportion in den Dachformen und im äußeren Material erheblich von dem Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer Verunstaltung des gesamten Gebietes bei. Ein gut gestaltetes Ortsbild kann nur erreicht werden, wenn die späteren Grundstückseigentümer durch ihre Vorhaben dazu beitragen. Durch eine Vielzahl gut gestalteter Bauvorhaben wird das spätere Straßen- und Ortsbild ausgewogener. Dadurch wird auch der Wohnwert wie der materielle

Wert der Grundstücke erheblich angehoben. Aus diesem Grunde ist auch die Dachform mit ihren Dachneigungen beabsichtigt festzusetzen. Denn sehr unterschiedliche Dachformen bestimmen wesentlich den Gesamtcharakter der Siedlungsbereiche. Das Satteldach mit der im Entwurf gewählten Dachneigung entspricht der historischen Bauweise im Sauerland. Durch die Vielzahl von Satteldächern wird im wesentlichen das typische hiesige Ortsbild geprägt. Von Bedeutung sind hier die relativ großen, ruhigen Dachflächen. Werden diese Dachflächen durch Auf- und Ausbauten stark durchbrochen und verändert, verlieren sie ihren Gestaltungswert und wirken dann disharmonisch im Ortsbild. Aus diesem Grunde sind im Entwurf die Form und Größe der Aufbauten enthalten. Weil durch die Drempehöhe und den Dachüberstand der Gesamteindruck eines Vorhabens beeinflusst wird, sollen Drempe und Dachüberstände in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Große Dachüberstände gehören nicht zum hiesigen Baustil. Übergroße Dachüberstände gehören z.B. zum Gebäudetyp des Alpenlandes. Durch die Festsetzung der Baumaterialien der sichtbaren Außenwände und Dachflächen soll vor allem ein befriedigendes Straßenbild erreicht werden, denn durch nicht gewohnte Baustoffe und Farben an der Außenfassade tritt ein erheblicher Störeffekt im Straßenbild auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Erschließungsstraßen in versetzter Form angeordnet worden, und zwar durchgehend. Die seitlich nicht begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bei den späteren Grundstücksteilungen unterschiedliche Grundstücksgrößen, insbesondere hinsichtlich der Straßenbreite. Dadurch soll Rücksicht genommen werden auf die individuellen Bedürfnisse der späteren Grundstückseigentümer. Durch die versetzten überbaubaren Grundstücksflächen und durch die empfohlene Stellung der Gebäude wird erreicht, daß ein interessantes, vielseitiges Straßenbild entstehen wird. In der Tiefe zur Verkehrsfläche sind die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Dies hat den Vorteil, daß der Wohnfriede auf den einzelnen Baugrundstücken erhöht wird, weil dann in bestimmten Bereichen, in der Regel im hinteren Bereich der Grundstücke, keine zusätzlichen Vorhaben entstehen können. Für benachbarte Grundstückseigentümer ist dies ablesbar, so daß sie die Grundrißgestaltung des Wohnhauses wie die Ausstattung des Grundstückes zum Wohnen darauf abstellen können.

Sowohl für die Grund- als auch für die Geschoßflächenzahl sind die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung sind insbesondere gewählt worden, damit für die Errichtung von Beherbergungsbetrieben kein überhöhter Grundstücksflächenbedarf notwendig wird.

Alle im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsflächen, auch die vorhandenen, sollen später verkehrsberuhigt als sogenannte Mischflächen ausgebaut werden. Dies bedeutet, daß auf diesen Erschließungsflächen die Fahrbahn für das Kraftfahrzeug nicht mehr von dem Bürgersteig getrennt sein wird. Bürgersteig und Fahrbahn werden auf einer Ebene liegen. Damit keine Gefahren auftreten, weder für den Fußgänger noch für das Kraftfahrzeug, ist die Trassierung der Erschließungsflächen entsprechend durch Versätze vorgenommen. Es wird Wert darauf gelegt, daß nach Verwirklichung der Erschließungsanlagen und der Vorhaben ein harmonisch geordnetes Straßenbild entsteht. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen versetzt angeordnet, aber auch die vorgesehenen Versätze in den Verkehrsflächen werden dazu beitragen. Ein vorgesehener Rasenstreifen von 1 m entlang der Verkehrsflächen soll als Freihaltezone zur Verkehrsfläche angesehen werden. Denn dadurch wird verhindert, daß das Kraftfahrzeug im ungünstigen Fall Einfriedigungen beschädigt und es wird auch Schaden vom Kraftfahrzeug abgehalten. Für den kurzfristigen Besucher sind innerhalb der Verkehrsflächen Parkfläche verteilt vorgesehen. Das Längsgefälle der Erschließungsstraße wird bis auf einen kleinen Teilbereich des Wohnweges B 8% nicht überschreiten. Wegen der vorhandenen Bebauung und der Garagenzufahrten zu den Grundstücken kann hier das Längsgefälle zwischen 10 und 12 % nicht verändert werden. Damit Grundstückseigentümer und Beteiligte bei der Durchführung von Vorhaben vor Fertigstellung der Erschließungsanlagen die fertige Ausbauhöhe erkennen, sollen alle 20 m Festpunkte der fertigen Straßenausbauhöhe festgesetzt werden. Um die fußläufige Verbindung zur Kreisstraße zu verkürzen, sieht der Entwurf an 2 Stellen Fußwege vor. Für die Besucher des Friedhofes sind öffentliche Stellplätze erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher im Bereich des Friedhofes eine entsprechende Fläche vor.

Am Wohnweg A liegt ein vorhandener Kinderspielplatz. Dieser Kinderspielplatz ist im Entwurf nicht mehr vorgesehen. Statt dessen ist am Ende dieses Wohnweges ein neuer kleinerer vorgesehen auszuweisen. Die Größe des vorgesehenen

Kinderspielplatzes wird als ausreichend angesehen, weil die Wohnwege nach verkehrsberuhigtem Ausbau sich hervorragend zum Spielen eignen werden.

Um die noch nicht bebauten Flächen zur freien Landschaft abzugrenzen, sieht der Entwurf Pflanzflächen mit Pflichtpflanzungen vor.

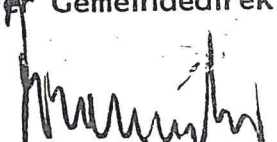
Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die Abwasser sollen über den Elpetalsammler der Kläranlage Bestwig-Nuttlar zugeführt werden. Den anfallenden Hausmüll sammelt die Gemeinde ein und übergibt den Hausmüll zur Endlagerung dem Kreis, der im Gemeindegebiet eine Mülldeponie betreibt. Die Stromversorgung stellt die VEW im Plangebiet sicher.

An Erschließungskosten werden voraussichtlich entstehen:

Straßenausbaukosten:	878.000 DM
Wasserversorgungsleitung:	142.000 DM
Schmutzwasserkanal:	376.000 DM

Bestwig, im Januar 1984

Der Gemeindedirektor


(Vorderwülbecke) 