

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 106 der Gemeinde Bestwig

"Ortskern Bestwig".

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkung	2
2. Veranlassung zur Neuaufstellung	4
3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung	5
4. Begrenzung des Plangebietes	5
5. Erläuterungen zum Plangebiet	
5.1 Bauliche Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6. Verkehrssituation	10
7. Erschließungseinrichtungen	11
8. Grünflächen	11
9. Gestaltung	12
10. Denkmalschutz	12
11. Altlasten	13
12. Nachrichtliche Übernahmen	13
13. Voraussichtliche Kosten	14

1. Vorbemerkung

Unmittelbar nach der kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, daß der "Ortskern Bestwig" die ihm obliegende Aufgabe, funktionsfähiges Zentrum der neuen Gemeinde zu sein, in der bisherigen Form nicht erfüllen kann.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Gemeinde Bestwig am 3. Oktober 1975 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz für den Bereich des Ortskernes Bestwig durchzuführen. Der Auftrag über die Durchführung dieser vorbereitenden Untersuchungen wurden der Deutschen Bauernsiedlung - Deutsche Gesellschaft für Landentwicklung (DGL) GmbH -, Düsseldorf, erteilt. Am 15. November 1976 hat die vorgenannte Gesellschaft den Abschlußbericht über die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz im Planungs- und Strukturförderungsausschuß des Rates der Gemeinde Bestwig erläutert. Die vorbereitenden Untersuchungen haben vollinhaltlich bestätigt, daß der Ortskern Bestwig seine Aufgabe, funktionsfähiges Zentrum der Gemeinde zu sein, in der bisherigen Form nicht erfüllen kann.

Am 6. Dezember 1976 hat der Rat der Gemeinde Bestwig den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Ortskern Bestwig" gefaßt.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Bestwig" wurde am 23. Mai 1977 vom Rat der Gemeinde Bestwig beschlossen und am 16. Dezember 1977 durch den Regierungspräsidenten in Arnsberg gemäß § 5 Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz in Verbindung mit § 1 der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Städtebauförderungsgesetz genehmigt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist diese Satzung am 23. Dezember 1977 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Bestwig" ist im wesentlichen mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ortskern Bestwig" identisch.

Der Bebauungsplan Nr. 106 der Gemeinde Bestwig "Ortskern Bestwig" aus dem Jahre 1984 hatte zum Ziel, durch ortsrechtliche Regelungen die planungs-

rechtlichen Voraussetzungen für Sanierungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen festzulegen. Die Sanierungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen sind für die Ortsmitte des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Bestwig erforderlich, um für die Einwohner der Gemeinde mittelfristig ein leistungsfähiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zu entwickeln. In dem Bebauungsplan sind daher im Zentrum des Plangebietes und den Teilgebieten entlang der Bundesstraße 7 für die Entwicklung des Einzelhandels und des privaten Dienstleistungsbereiches Kerngebiete sowie Mischgebiete und für den öffentlichen Dienstleistungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für die Entwicklung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums sind wegen der vorhandenen, zum Teil in Form und Größe ungünstigen Grundstücksstrukturen Grundstücksneuordnungen und wegen der Belästigungen durch gewerbliche Nutzungen Betriebseinstellungen und Gebäudebeseitigungen erforderlich. Die Gemeinde Bestwig hatte daher durch Ratsbeschluß im Jahre 1979 eine Umlegung angeordnet und eingeleitet und für das Plangebiet, ausgenommen die im Südosten des Plangebietes und nördlich des Kirchengrundstückes festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, die Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen.

Die Vorbereitungen für die Entscheidung zur Durchführung der Umlegung sind dem Hochsauerlandkreis übertragen worden. Teilumlegungspläne sind bereits in Kraft getreten. Sanierungsmaßnahmen werden zur Zeit durchgeführt. Gewerbliche Nutzungen sind bereits eingestellt und Gebäude beseitigt worden. Auf den freigemachten Grundstücken sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte errichtet worden. Auch werden zur Zeit Straßenbau- und Verkehrsmaßnahmen durchgeführt. Ein Großteil der Grundstücke ist bereits neu geordnet.

Die Sanierung im Plangebiet ist bis zu ca. 50 % vollzogen und soll durch die teilweise grundlegenden neuen Erkenntnisse, die das Verfahren eines städtebaulichen Wettbewerbes mit sich brachte, in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Am 6. Juli 1988 hatte der Rat der Gemeinde Bestwig beschlossen, die weitere Abwicklung der Sanierungsmaßnahme "Ortskern Bestwig" auf die DSK - Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH -, Frankfurt /am Main, zu übertragen, da die Deutsche Bauernsiedlung als Träger und Treuhänder der Sanierungsmaßnahme ihre Tätigkeit beendete.

2. Veranlassung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Obwohl die Sanierungsmaßnahme mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 106 der Gemeinde Bestwig "Ortskern Bestwig" aus dem Jahre 1984 planerisch zum Abschluß gebracht wurde, hat Herr Prof. Dr. Ganser, MSW, aufgrund einer Ortsbesichtigung im Jahre 1985 vorgeschlagen, für die Gestaltung des Zentrumsbereiches ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchzuführen, um die Veränderungen und Weiterentwicklungen der Stadterneuerung nach Möglichkeit noch in die Maßnahme einfließen zu lassen. Wettbewerbsaufgabe in der Wettbewerbsstufe I war ein städtebaulicher Lösungsvorschlag für das Wettbewerbsgebiet und die Standortfindung eines neuen Verwaltungsgebäudes. Die Wettbewerbsstufe II wurde als Realisierungswettbewerb "Bürgerzentrum / Verwaltungsgebäude" durchgeführt. Um die städtebaulichen Ergebnisse des ausgezeichneten Wettbewerbsentwurfes planungsrechtlich verbindlich festzulegen, ist die Änderung oder Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Bestwig hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Bestwig" neu aufzustellen.

Der ausgewählte, überarbeitete Wettbewerbsentwurf wurde zunächst in einen städtebaulichen Rahmenplan umgesetzt und sieht gegenüber dem Bebauungsplan folgende wesentliche Änderungen vor:

Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Marktplatzfläche im Bereich der Gemeinbedarfsflächen für Bürgerzentrum und öffentliche Verwaltung.

Veränderung der Gemeinbedarfsfläche für das Bürgerzentrum und die öffentliche Verwaltung.

Erhebliche Vergrößerung der Fläche für den ruhenden Verkehr und Wegfall der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Parkplätze im Nahbereich der Bundesstraße auf den Grundstücken "Hof Hegener" und dem Grundstück, Flurstück Nr. 44 (Hausnummer 156).

Übernahme der veränderten Planung für den Ausbau der Bundesstraße und der Landstraße 776 nach den Plänen der Straßenbauverwaltung.

Wegfall der festgesetzten Valmeüberbauung.

Die Anbindung der Ludwigstraße an die Bundesstraße 7 entfällt.

Zusätzliche Valmebrücke zwischen den öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr beidseitig der Valme.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Der vorliegende Entwurf des neu aufzustellenden Bebauungsplanes entspricht mit seinen Festsetzungen § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Danach setzt dieser Bebauungsplandesign für alle Bauflächen die entsprechenden Nutzungsarten fest.

4. Begrenzung des Plangebietes

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 106 "Ortskern Bestwig" aus dem Jahre 1984 und ist im wesentlichen mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ortskern Bestwig" identisch.

Durch die Neuaufstellung wird das Plangebiet im Norden durch die Einbeziehung des Grabens und im südöstlichen Bereich durch die Grundstücke, Gemarkung Velmede, Flur 34, Flurstücke 91 und 92, erweitert.

5. Erläuterungen zum Plangebiet

5.1 Bauliche Nutzung

Die Veränderung der Gemeinbedarfsfläche für das Bürgerzentrum und die öffentliche Verwaltung wird erforderlich, um eine ausreichende Grundstücksfläche für einen gebäudlichen Nutzungsbedarf langfristig für mehrere Jahrzehnte zu decken. Zwar kann der langfristige Gebäudebedarf für den öffentlichen Bereich nicht genau bestimmt werden, es ist aber anzunehmen, daß bei Verkürzung der Wochenarbeitszeit die Bevölkerung für Freizeitgestaltungen auch zusätzliche Angebote im öffentlichen Bereich erwartet. Im Um-

legungsverfahren kann die Gemeinde ausreichende Flächen durch Zuweisung sichern, so daß sie bei einem zukünftigen Bedarf nicht gezwungen sein wird, auf Randflächen außerhalb des Zentrums zurückzugreifen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Änderung so zueinander geordnet, daß nicht isolierte, voneinander unabhängige städtebauliche Kleinräume entstehen, sondern daß durch die zukünftige städtebauliche Weiterentwicklung Räume entstehen werden, die zueinander geöffnet sind und die, trotz der Bundesstraße fähig sein werden, sich untereinander zu ergänzen, insbesondere dann, wenn der Marktplatz durch Fortfall der Erdgeschosßbebauung in einem Teilbereich entlang der Bundesstraße zu der Hofanlage Hegener geöffnet wird. Im Bereich des G2 - Gehrecht soll daher eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3 Meter freigehalten werden.

Ein leistungsfähiges Zentrum, zu dessen Einzugsbereich außerhalb gelegene Ortsteile gehören, wird von der Bevölkerung nur dann ausreichend angenommen, wenn in unmittelbarer Randnähe ausreichende Parkplätze für Pkw zur Verfügung stehen. Daher sieht der Entwurf der Neuaufstellung am Rande des Gemeindezentrums zwischen dem Eisenbahngelände und dem Grundstück "Hof Hegener" zusätzliche öffentliche Parkflächen vor. Einer Erweiterung des Parkraumangebotes soll auch die vorgesehene Fläche BN2 für besonderen Nutzungszweck dienen. Daher sollen hier nur Gebäude und Anlagen, die dem ruhenden Verkehr dienen, zugelassen werden und im Zusammenhang mit Parkhaus oder Großgarage auch Tankstellen. Um die zukünftige Zentrumsgestaltung, insbesondere in den Straßenraumbereichen, zu erhöhen, soll der Ausschluß von Garagen, Stellplätzen und Grundstückseinfriedigungen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden des "Hofes Hegener" und an den Geschäftsstraßen zwischen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Über den städtebaulichen Rahmenplan hinausgehend sind im Entwurf für die Neuaufstellung noch einige Änderungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen. Die östlich gelegenen Grundstücke an der Straße "Am Bähnchen" sollen nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern wie das Grundstück, Flurstück Nr. 151, als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Grundstücke eignen sich in ihrer baulichen Nutzung wegen

der Nähe zum Rathaus und des Bürgerzentrums und deren Wagenabstellplätzen besonders gut für Einzelhandelsgeschäfte. Auch ist zu erwarten, daß nach Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen durch einen erhöhten Anteil des Kraftfahrzeugverkehrs ein störungsfreies Wohnen, insbesondere in den Erdgeschossen und Wohngärten, nicht gegeben sein wird, so daß der Ausweisung als Mischgebiet unabhängig von der Wertsteigerung gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet städtebaulich Vorrang eingeräumt werden soll. Insbesondere sind für Einzelhandelsgeschäfte die überbaubaren Grundstücksflächen in der Nähe der Straße zweckdienlicher. Daher sieht der Entwurf die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße bieten den Vorteil, daß bei Errichtung von Wohnungen die Schlaf- und Wohnräume und der Wohngarten nach Osten orientiert werden können, so daß Störungen in den Wohnbereichen vermieden werden können.

Im Interesse des Grundstückseigentümers des Grundstückes, Flurstück Nr. 102, an der Antoniusstraße soll das gesamte Grundstück dem Kerngebiet zugeordnet werden. Eine Aufteilung eines Grundstückes in unterschiedliche Nutzungsarten kann in diesem Fall städtebaulich nicht begründet werden, denn auch die Garage dient der baulichen Hauptnutzung auf dem Grundstück und soll daher nicht dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden.

Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck BN1 am östlichen Rande des Bahnhofsvorplatzes ist in Form und Größe für eine Bebauung geeignet. Hier könnte z.B. ein Gebäude errichtet werden, das Einrichtungen aufnimmt, die den Fahrgästen von Bussen und Bahn dienen, oder auf diesen Personenkreis ausgerichtet sind, wie Informationsstände, Warteräume, öffentliche Sanitäreinrichtungen, Läden mit Kioskwaren, Imbißstände etc.

Bauliche Nutzungen, die mit diesem Nutzungszweck nicht in Zusammenhang gebracht werden können, sollen, weil die Fläche sachlich zum Bahnhof gehört, und daher für ein selbständiges Baugrundstück nicht geeignet ist, nicht zugelassen werden.

Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ist auf dem Flurstück 96 von der Heringhauser Straße zur Kirche vorgesehen. Dieses Gehrecht dient vor allem den Kirchgängern aus dem östlichen Planbereich und den angrenzenden Wohngebieten als erhebliche Abkürzung auf dem Weg zur Kirche.

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sollen nur noch zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den ausgebauten Stellflächen auf den Gemeinschaftsstellflächen des Grundstückes, Flurstück Nr. 229, festgesetzt werden. Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit werden im übrigen nicht als erforderlich angesehen. Zusätzlich zu den Bürgersteigen sind Gehrechte wegen unterschiedlicher Nutzung der Grundstücke nicht zweckmäßig. Bei Einzelhandelsgeschäften mit Schaufenstern zum Bürgersteig orientiert, wird der Geschäftsinhaber immer interessiert sein, daß die Auslagen für die Kundschaft einsehbar bleiben, so daß er das Betreten der Zwischenfläche nicht unter Verbot stellen wird. Sollen aber auf einer Zwischenfläche im Sommer Tische und Stühle für die Kundschaft eines Cafes oder einer Eisdielen aufgestellt werden, oder Auslagen oder Waren, wie z.B. Gemüse, Obst und Textilien, ausgelegt werden, müßten bei festgesetzten Gehrechten für die Allgemeinheit die v.g. Nutzungen untersagt werden. Im Interesse der Stadtgestaltung sollte jedoch für die Fläche zwischen Bürgersteig und den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Geschäftszone in den Kern- und Mischgebieten Garagen, Stellplätze und Einfriedigungen untersagt werden. Der Entwurf sieht daher, wie bereits erwähnt, den Ausschluß dieser baulichen Anlagen vor.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Inkrafttreten der neuen Baunutzungsverordnung 1990 Anfang dieses Jahres soll eine Verbesserung des Umweltschutzes erreicht werden. U.a. ist eine Anrechnungsregelung für Nebenanlagen aus Gründen der Begrenzung der Bodenversiegelung bestimmt. Damit wird der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksflächen für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und für die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen.

ST121090.001

Die neuen Regelungen sehen u.a. eine Anrechnung bestimmter Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche vor, wie z.B.

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung
sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Anstelle der bisher mitzurechnenden Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sollen diese nicht mehr mitgerechnet werden. Damit soll die Schaffung von Wohnräumen, insbesondere in Dachgeschossen, aber auch in geeigneten Untergeschossen, ermöglicht werden, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse sind, die jedoch je nach ihrer Beschaffenheit den Ausbau zu Wohnzwecken zulassen.

Die Gemeinde hat daher im Bereich der Geschosflächenzahl die Obergrenzen bis auf den nordöstlichen Bereich - MI2 und MI3 - sowie - BN1 und BN2 - korrigiert und entsprechend der neuen Baunutzungsverordnung neu festgesetzt.

Mit der Anrechnung des verfolgten Zieles des Bodenschutzes beabsichtigt die Gemeinde situationsgerecht die Anrechnungsregelung auszugestalten.

Die übrigen Festsetzungen für die zulässigen Vorhaben in den festgesetzten Baugebieten, wie Vollgeschosse und die Grundflächenzahl, sind, weil sie der vorhandenen baulichen Struktur und Grundstücksnutzungen angepaßt sind, unverändert im Entwurf der Neuaufstellung übernommen worden. Außerdem sind keine Faktoren für die im Städtebau bedeutsamen Bereiche, wie Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur sowie aus den sozialen und soziologischen Verhältnissen erkennbar, die für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung Änderungen erforderlich machen würden.

6. Verkehrssituation

Um die Fahrbahnbreite auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h für den Kraftfahrzeugverkehr anzupassen und um die Straßenraumgestaltung beim Ausbau durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu verbessern, sind die Fahrbahnquerschnitte nach den Planungen der Straßenbauverwaltung reduziert. Durch die Reduzierung steht mehr Freiraum für die Bepflanzung zur Verfügung. Außerdem wird durch die Querschnittreduzierung der Landstraße erreicht, daß die Überbauung des Valmebaches im Einmündungsbereich der Landstraße nicht mehr erforderlich sein wird. Ein offener Bachlauf leistet in der Stadtgestaltung ebenfalls positive Beiträge und erhöht bei der Bevölkerung das Stadterlebnis. Auf die bewusste Einbeziehung des Baches in die zukünftige Stadtentwicklung wird daher nicht verzichtet.

Die Einmündung der Ludwigstraße in die Bundesstraße muß wegen der Nähe zur einmündenden Landstraße für den Verkehrsablauf auf der Bundesstraße als Hindernis angesehen werden, insbesondere aber für den Linksabbiegeverkehr aus der Ludwigstraße. Der Entwurf der Neuaufstellung sieht daher die Aufhebung dieser Einmündung vor. Der Kraftfahrzeugverkehr zur Ludwigstraße muß später über den leistungsfähigen, bereits ausgebauten Knoten an der Bundespost abgewickelt und über die Straße "Am Bähnchen" und die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Straße entlang des VEW - Grundstückes abgeleitet werden. Durch die Aufhebung des Straßenabschnittes im Einmündungsbereich wird zwischen Valmebach und Sparkasse ein Freiraum erreicht, der durch eine besondere Grüngestaltung die Straßenraumgestaltung der Bundesstraße erheblich verbessern wird.

Um die Bundesstraße vom Ziel- und Quellverkehr zwischen dem Bundesbahngelände und dem "Hof Hegener" und auf dem Bahnhofsvorplatz vorgesehenen bzw. bereits ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen zu entlasten, ist ein zusätzliches Brückenbauwerk über den Valmebach vorgesehen. Bei fehlendem Brückenbauwerk müßten die Fahrzeuge aus Richtung Meschede im Ziel- und Quellverkehr immer den Straßenabschnitt im Zentrum durchfahren. Auch müßten bei ausgelasteten Parkplätzen auf dem Bahnhofsvorplatz die Fahrzeuge auch Richtung Brilon den Bundesstraßenabschnitt im Zentrum benutzen, um auf die rückwärtigen Parkplätze zu gelangen.

7. Erschließungseinrichtungen

Alle Grundstückerschließungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden. Die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Versorgung mit elektrischer Energie und die Hausmüllbeseitigung sind langfristig gesichert. Der Bodenaushub und Bauschutt kann auf genehmigten Deponien im Gemeindegebiet endgelagert werden.

Als Infrastruktureinrichtung für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde sind noch die im Entwurf vorgesehenen öffentlichen Parkplätze mit dem Brückenbauwerk und der Marktplatz innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sowie die Verbindungsstraße zwischen der "Ludwigstraße" und der Straße "Am Bähnchen" auszubauen. Außerdem ist beabsichtigt, den Bereich des Bahnhofsvorplatzes zur Abwicklung des ÖPNV neu zu gestalten. Die Gemeinde beabsichtigt, die Baumaßnahmen für die v.g. Anlagen kurz- und mittelfristig durchzuführen.

8. Grünflächen

Wie bereits unter Abschnitt "Vorbemerkung" ausgeführt, ist die Sanierung im Plangebiet bis zu 50 % vollzogen. Die restlichen Baulücken sollen aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Gestaltung des Straßenraumes baulich geschlossen werden.

Freiflächen zur Anlage größerer Grünflächen, bis auf den Bereich der Valme, sind nicht vorhanden. Um für den Bürger und den Besucher den Valmebach erlebbar zu machen, ist vorgesehen, den Wasserlauf so weit wie möglich auszugestalten.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht daher in diesem Bereich eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche vor (Freihaltung und Pflege des naturnahen Wasserlaufes), denn die Freihaltung und Pflege der Uferbereiche stellt eine gute Gestaltung des Ortsbildes dar.

Desweiteren werden die vorhandenen Bäume im Bereich der ehemaligen Hoffläche "Hegener" als "Einzelbäume zur Erhaltung" im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Diese verschönern und erhöhen die Durchgrünung des Ortskernbildes und schirmen optisch die öffentliche Parkfläche zum Bahngelände ab.

9. Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften werden gemäß § 81. Bauordnung NW unter "nachrichtliche Übernahme" in den Bebauungsplan einfließen. Diese enthalten Aussagen über Dachform, Dachneigung, farbige Gestaltung der Außenwand und Dachflächen, Anordnung von Dachgauben und Werbeanlagen etc.

Mit diesen Vorschriften soll das Erscheinungsbild des Ortskernes einschließlich seines charakteristischen Baumbestandes bewahrt und Neubaumaßnahmen diesem angepaßt werden.

In Zusammenwirken mit der Gestaltung der Straßenräume, der Anordnung von Großbäumen und kleineren Grünflächen soll das Erscheinungsbild des Ortskernes weiter gesteigert werden, wobei der Überarbeitung der Fassaden der älteren Bausubstanz eine besondere Bedeutung zukommt. Hier liegt es in der Hand des Architekten, vor allem im Bereich der Bundesstraße den Verlauf der Häuserzeile zu strukturieren und zu beleben, vor allem im Bereich der Schaufensteranlagen, Gesimsausbildungen usw. An Eckgebäuden könnten vorgesetzte Erker ab dem 1. Obergeschoß auch zu einer gewissen Torbildung beitragen. In solchen Fällen ist ein frühzeitiges Abstimmen zwischen dem Bauherrn, dem Planer und der Gemeinde wünschenswert.

10. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gebäude, die als Baudenkmal seitens des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege benannt oder gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz als Baudenkmal unter Schutz gestellt worden sind.

Bodendenkmalpflegerische Belange werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Auf Anregung des Westfälischen Museums für Archäologie soll bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet jedoch in dem Bauschein eine Auflage, wie von dieser Behörde formuliert, aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Gleichzeitig sollen bei Bodeneingriffen durch die Gemeinde in einem vom Westfälischen Museum für Archäologie begrenzten Bereich Beginn und Umfang der Arbeiten 4 Wochen vorher schriftlich mitgeteilt werden, um bodendenkmalpflegerische Aspekte berücksichtigen zu können.

11. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen der Gemeinde Bestwig keinerlei Verdachtsmomente vor, die das Wohl der Allgemeinheit durch Altlasten im Sinne des Landesabfallgesetzes beeinträchtigen. Auch das Altlastenkataster weist auf keine Altlastprobleme hin.

Sollten jedoch irgendwelche Altlasten auftreten, wird die Gemeinde im Rahmen der Baugesuche in dem belasteten Bereich die Zurückstellung bei der Baugenehmigungsbehörde des Hochsauerlandkreises beantragen und mit dem Umweltamt des Hochsauerlandkreises die Belastungen erfassen sowie erforderliche Untersuchungen über Art und Umfang der Schadstoffbelastung des Bodens einleiten.

12. Nachrichtliche Übernahme

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, wie:

- des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes -
- Regelung des Wasserabflusses -

sind im Bebauungsplan übernommen worden.

Der Rat der Gemeinde Bestwig wird, sobald der Bebauungsplanentwurf dem Regierungspräsidenten Arnsberg zur Anzeige gemäß § 11 BauGB vorliegt, die dazugehörige Gestaltungssatzung erlassen, so daß nach der Anzeigebestätigung des Regierungspräsidenten gemäß § 11 Abs. 3 BauGB die Gestaltungssatzung gemeinsam mit dem Bebauungsplan durch Bekanntmachung in Kraft tritt.

13. Voraussichtliche Kosten

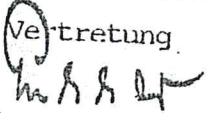
Die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben der Sanierungsmaßnahme "Ortskern Bestwig" betragen 7.225.000 DM. Einschließlich der Mittel aus dem Programm für Zukunftsinvestitionen für die Verlagerung eines Sägewerkes wurden bislang 4.140.000 DM Landes- und Bundesmittel bewilligt und abgerufen. Für den nunmehr bevorstehenden II. Bauabschnitt der Sanierungsmaßnahme "Ortskern Bestwig" wurden zu zuwendungsfähigen Ausgaben von 1.705.000 DM weitere Mittel in Höhe von 1.364.000 DM aus dem Stadterneuerungsprogramm 1990 beantragt.

Bestwig, Oktober 1990

Gemeinde Bestwig

Der Gemeindedirektor

In Vertretung


(Esser)

Beigeordneter