

Gemeinde Bestwig

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 118 der Gemeinde Bestwig "Tital", Ortsteil Bestwig

Der Rat der Gemeinde Bestwig hat beschlossen, für das Grundstück der Firma Titan Aluminium - Feinguß GmbH und die Baugrundstücke in der Umgebung einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung wird erforderlich, weil die zukünftige städtebauliche Entwicklung wegen der unterschiedlichen baulichen Nutzungen der Grundstücke innerhalb des Plangebietes ortsrechtlich unter der Beteiligung der Grundstückseigentümer und der Wohnbevölkerung innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden soll. Sie wird aber auch erforderlich, um den vorhandenen Industriebetrieb planungsrechtlich für die Zukunft zu sichern. Die planungsrechtliche Sicherung wird notwendig, weil die Marktlage wegen des günstigen Absatzes der Fertiggüter Expansionen fordert, die ohne bauliche Betriebserweiterungen nicht zu verwirklichen sind. Expansionen und bauliche Betriebserweiterungen sind stets mit hohen Investitionskosten verbunden. Hohe Investitionsmittel können aber nur mit Verantwortung bereitgestellt und eingebracht werden. Risiken, die auftreten können, müssen soweit wie möglich abgebaut werden. Durch das gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan nur getroffen werden, wenn in der voranzugehenden Abwägung alle öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden und wenn ein ausreichender Interessenausgleich festgestellt worden ist. Erst wenn die planungsrechtlichen Festsetzungen Rechtsbedeu-

tung erlangt haben, kann ein Unternehmen verantwortungsvoll prüfen, ob Investitionen im Interesse des Betriebes und der Belegschaft am Standort angebracht sind, oder ob eine Produktionssteigerung ausbleiben muß, oder aber ob ein anderer Standort für die Betriebserweiterung gefunden werden muß.

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Grundstücksnutzungen im Laufe der letzten Jahrzehnte erfolgt. Vorhanden sind Gewerbe- und Industriebetriebe, Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe und öffentliche Einrichtungen, wie Hallenbad und Turnhalle, Bauhof und Feuerwehrgerätehaus und Wohnungen. Daher kann das Gebiet insgesamt als eine sogenannte gewachsene Gemengelage eingestuft werden. In einem Gebiet, das als Gemengelage einzustufen ist, gilt untereinander die Pflicht der besonderen Rücksichtnahme. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde hat in den Planungsaussagen und den Darstellungen die hier vorhandene Gemengelage berücksichtigt. Für das Betriebsgrundstück der Firma Tital ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die an den Rändern zu der angrenzenden Nachbarbebauung das Planzeichen enthält, daß Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind. Abgesehen von den Grundstücken des Gemeinbedarfs sind die übrigen Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf hat die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beachtet, so daß festgestellt werden kann, daß der Entwurf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Die Entwicklungspflicht ist aufgrund des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch eine gesetzliche Forderung. Für das Betriebsgelände der Firma Tital ist entsprechend der gewerblichen Fläche des Flächennutzungsplanes vorgesehen, ein Industriegebiet festzusetzen. Die Betriebsart der vorhandenen Firma ist planungsrechtlich nur in einem Industriegebiet einzuordnen. Diese Betriebsart soll jedoch wegen der Nähe zu den anderen Grundstücksnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Wenn Nutzungsarten ausnahmsweise innerhalb eines Bebauungsplanes zulässig sind, ist im Einzelfall für die beantragte bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens noch das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Nur wenn das Einvernehmen hergestellt wird, besteht Rechtsanspruch auf die Zulässigkeit. Im übrigen sollen allgemein die im Bebauungsplanentwurf aufgezählten Betriebsarten nach den Abstandsklassen VII und VIII zugelassen werden. Für Flächen, die innerhalb an der Kapellen-

straße liegen, sollen bis auf eine kleine Fläche im Osten Gebäude für die gewerbliche Produktion nicht zugelassen werden. Hier sollen Flächen für Stellplätze und überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen werden, wo Gebäude zugelassen werden sollen, von deren Nutzung keine Belästigungen zu erwarten sind.

Im Plangebiet soll die vorhandene städtebauliche Struktur auch in Zukunft unverändert bleiben. Die einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen sind auf die vorhandene bauliche Nutzung ausgerichtet. Die Art der baulichen Nutzung ist daher nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet vorgesehen. Bei einem Teil der bebauten Grundstücke sind Ställe für Kleintierhaltung vorhanden. Da die Größe der Baugrundstücke einen Nebenwerb als Kleinsiedlung zulassen, soll diese Nutzungsart durch die Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig sein.

Im Westen des Betriebsgrundstückes der Firma grenzen Grundstücke an, die noch nicht mit Wohngebäuden bebaut sind. Für die Grundstücke sind Festsetzungen vorgesehen, wonach auch Wohngebäude zugelassen werden müssen. Damit bei neu zu errichtenden Wohngebäuden das Wohnen nicht unzumutbaren Belästigungen ausgesetzt wird, ist für diese Grundstücke eine Festsetzung vorgesehen, die bei der Grundrißgestaltung von Wohngebäuden beachtet werden muß. Da das Betriebsgelände östlich der Grundstücke angrenzt, dürfte die geforderte Grundrißgestaltung keine Schwierigkeit bedeuten. In dieser Lage können Wohn- und Schlafräume, insbesondere bei Winkelhäusern, nach Süden und Westen ausgerichtet werden. Bei den hiesigen klimatischen Verhältnissen ergeben sich Vorteile, wenn Wohn- und Schlafräume nach Süden oder Westen ausgerichtet werden.

Der Parkplatz für die Bediensteten der Firma Tital befindet sich auf dem Betriebsgrundstück der Firma. Dieser - der auf einer kleinen Anhöhe liegt - wird von der Kapellenstraße angefahren. Beim An- und Abfahren von Kraftfahrzeugen auf dem Stellplatz entsteht unzumutbarer Verkehrslärm für die

westlich angrenzenden zu bebauenden Grundstücke, wie aber auch für die Bewohner gegenüber der Kapellenstraße. Eine wesentliche Verbesserung und Minderung des Verkehrslärms kann nur durch eine Lärmschutzmaßnahme verwirklicht werden. Im Bebauungsplanentwurf ist daher vorgesehen, daß der Stellplatz im Mittel um etwa 2,50 m abgetragen wird. Durch diese Maßnahme entsteht zur Kapellenstraße ein Damm und zur west- und südlichen Seite eine Böschung. Um den Damm entlang der Kapellenstraße nicht zu hoch erscheinen zu lassen, ist ein Zaun von 1,50 m Höhe auf der Dammkrone vorgesehen. Die Gesamthöhe - Damm und Zaun - beträgt etwa 4,0 m. Durch diese Vorkehrung wird ein störungsfreies Wohnen auf den Grundstücken ermöglicht. Die Höhen der Lärmschutzmaßnahmen - Damm und Zaun - sowie Böschungsoberkante und auch der Abtrag der Stellplätze werden durch die Höhenangaben über NN im Bebauungsplanentwurf bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung, wie Geschosßzahl, Grundflächenzahl, Geschosßflächenzahl und Baumassenzahl, ist auf die vorhandene Bebauung ausgerichtet. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll im Grundsatz unverändert bleiben. Dadurch ist gewährleistet, daß die baulichen Strukturen nicht geändert werden und das Ortsbild weitgehend in der vorhandenen Wirkung erhalten bleibt. Das gleiche gilt auch für die vorgesehenen Bauweisen. Auch die Bauweise soll für die einzelnen Teilgebiete so festgesetzt werden, daß wesentliche Veränderungen nicht eintreten können. Wo bereits Gebäude über 50 m vorhanden sind, wie Hallenbad / Turnhalle und Fabrikgebäude, ist die abweichende Bauweise, und zwar für die Gebäudelänge, vorgesehen festzusetzen. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude über 50 m Länge errichtet werden, wogegen in der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge nicht errichtet werden dürfen.

Auch die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die vorhandene Bebauung ausgerichtet. Ihre Ausdehnung auf den Grundstücken ist so vorgesehen, daß überall Erweiterungsmöglichkeiten für Anbauten gegeben werden.

Verkehrlich sind alle Grundstücke, bis auf das Firmengrundstück, ausreichend durch vorhandene Gemeindestraßen erschlossen. Entsprechend ihrem Ausbauzustand sollen die Gemeindestraßen als Verkehrsflächen festgesetzt werden. Für das Betriebsgrundstück der Firma Tital soll der vorhandene östliche Wirt-

schaftsweg als Erschließungsstraße festgesetzt werden. Eine Erschließungsstraße im Osten des Firmengeländes ist erforderlich, um die Erweiterungsfläche wegen der hohen Böschungsanschnitte auf dem vorhandenen Betriebsgelände für Kraftfahrzeuge zu erschließen. Da der vorhandene Wirtschaftsweg ungünstig in die Kapellenstraße einmündet, ist hier eine entsprechende Erweiterung in östlicher Richtung vorgesehen, so daß zur Grimmestraße demnächst ein Versatz nicht mehr gegeben sein wird. Auch ist im Entwurf vorgesehen, die sogenannten Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen von Straßen festzusetzen. Hier soll die Sicht für den Autofahrer nicht behindert werden. Es ist daher im Entwurf die Festsetzung enthalten, daß diese Flächen von Sichthindernissen über 0,60 m freizuhalten sind.

An der Gemeindestraße "Am Stode" ist ein Kinderspielplatz vorhanden. Dieser Kinderspielplatz soll nicht aufgegeben werden. Er soll erhalten bleiben für die Wohnbevölkerung im näheren Bereich. Er ist daher planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die Erschließung der Grundstücke mit elektrischer Energie ist in der nördlichen Baufläche eine Ortsnetzstation der VEW vorhanden. Diese soll planungsrechtlich, weil sie erforderlich ist, als Versorgungsfläche gesichert werden. Da die VEW von der Ortsnetzstation über Fremdgrundstücke Leitungen verlegt hat und die Versorgungsfläche nicht an eine gemeindliche Erschließungsstraße angrenzt, sieht der Entwurf zugunsten der VEW Fahr-, Geh- und Leitungsrechte auf dem gemeindlichen Grundstück des Feuerwehrgerätehauses vor.

Um das Plangebiet in südlicher Richtung in die Landschaft einzubinden, sieht der Entwurf Pflanzflächen vor. Werden Baugebiete zur freien Landschaft durch Pflanzungen eingegrünt, dient das auch dem Landschafts- und Ortsbild.

Innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden bebauten Bereichen sind Baudenkmäler nicht vorhanden. Es ist daher nicht erforderlich, daß die zukünftige Bebauung in Planung und Ausführung auf Baudenkmäler Rücksicht nimmt

Im Interesse von Bodendenkmälern ist ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Danach soll bei der Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich bei der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie Anzeige erstattet werden.

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Grundstücke sind an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung wird durch die gemeindliche Versorgungseinrichtung sichergestellt. Das Abwasser wird zur Ruhrverbandskläranlage in Velmede abgeleitet. Mit elektrischer Energie werden die Haushalte und die Betriebsgrundstücke durch die VEW versorgt. Das Einsammeln des Hausmülls erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde übergibt den Müll in der Kreismülldeponie dem Hochsauerlandkreis. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Gemeindegebiet noch keine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt. Im Gemeindegebiet besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch Unternehmen betrieben werden, sowohl Bodenaushub, wie auch Bauschutt endzulagern.

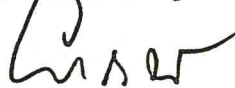
Die Deponien sind vom Regierungspräsidenten genehmigt worden.

Die Gemeinde wird entsprechend der Entwicklung der Firma Tital die im Osten vorgesehene neue Erschließungsstraße ausbauen.

578o Bestwig, im September 1988

Der Gemeindedirektor

In Vertretung:



(Esser)

Beigeordneter