

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 113 "Am Sengenbergr II"  
der Gemeinde Bestwig in Nuttlar

Die Gemeinde Bestwig hat beschlossen, einen Bebauungsplan für das vorgesehene Plangebiet aufzustellen. Die durch das Plangebiet erfaßte Fläche ist eine Freifläche, die bei einer Bebauung die vorhandene Randbebauung in diesem Bereich abrundet. Sie ist insgesamt im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist im Flächennutzungsplan für den Gemeindeteil Nuttlar die einzige Fläche, die den zukünftigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken soll. Obwohl der Bedarf auch in diesem Gemeindeteil in den letzten Jahren zurückgegangen ist, ist es erforderlich, die gesamte Fläche als Bauland auszuweisen, weil nur so eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diese Fläche eingeleitet werden kann. Dies gilt insbesondere für die zukünftigen Baugrundstücke und für die Erschließungsanlagen. Der überwiegende Teil der derzeitigen Grundstücke ist von der Lage und Form so bemessen, daß sie für eine geordnete Bebauung nicht geeignet sind. Insbesondere sind die parallel der südöstlichen Plangebietsgrenze gelegenen schmalen und langen Grundstücke für eine optimale bauliche Nutzung mit Einfamilienhäusern wenig geeignet. Auch bringt ein Erschließungssystem unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücke Nachteile, sowohl in der Gestaltung der Erschließungsflächen, wie auch im Flächenverbrauch. Zwar könnte der Flächenverbrauch auf Kosten einer intensiven baulichen Grundstücksnutzung reduziert werden, dann wären aber zum Teil nur Grundstücke mit einem größeren Flächenanteil und einer geringen Ausnutzungsziffer bebaubar. Dies träfe z.B. zu, wenn die vorhandenen Wirtschaftswege ohne Veränderung in ihrer Lage als zukünftige Erschließungsstraßen genutzt werden sollten und wenn für die südöstlich gelegenen

parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden Grundstücke nur eine parallel ausgerichtete Erschließungsstraße vorgesehen werden sollte. Die Gemeinde strebt aber in der städtebaulichen Entwicklung an, daß die zur Verfügung stehenden Flächen durch ein Höchstmaß an Einfamilienhausgrundstücken ausgenutzt werden, um so den Freilandverbrauch auf das nur erforderliche Maß einzuschränken. Auch sollen die Verkehrsflächen so ausgewiesen werden, daß sie durch Form, Lage und Ausbau in der Gesamtgestaltung die Wohnqualität in den Wohngebieten anheben. Das vorgenannte Ziel kann nur erreicht werden, wenn auf der Grundlage des Bebauungsplanes eine Grundstücksumlegung erfolgt. Die Gemeinde hat daher beschlossen, auf der Grundlage des Bebauungsplanes für das Plangebiet eine Umlegung durchzuführen.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 3,4 ha Bauland für 49 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt. Es kann angenommen werden, daß insgesamt ca. 60 Wohnungen innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Dies bedeutet, daß die Einwohnerdichte pro ha bei voller Bebauung 42 - 44 Einwohner betragen wird. Diese Einwohnerdichte entspricht der Zielsetzung des Gebietsentwicklungsplanes. Die Gemeinde Bestwig hat einen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung für das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplanentwurf sieht für das gesamte Plangebiet in der Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete vor. Der Entwurf ist somit ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten und Südosten unmittelbar an eine vorhandene Wohnbebauung an. Im Nordosten und Nordwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nordöstlich vom Plangebiet liegt innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes. Die Abgrenzung des Plangebietes berücksichtigt diese Tatsache. Die Flurstücke mit den Nummern 33, 34, 222 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 234 sind daher in das Plangebiet nicht aufgenommen worden. Die zukünftigen Wohnhäuser werden von der Hofstelle einen Abstand von 110 m einhalten. Aus Immissionsschutzgründen reicht dieser Abstand aus, weil das Plangebiet unter Berücksichtigung der normalen Windrichtung günstig zur Hofstelle liegt. Im übrigen hat die Hofstelle zu der

vorhandenen Bebauung auch einen Abstand von ca. 110 m. Bei der Bewirtschaftung der Hofstelle muß bereits Rücksicht genommen werden auf die vorhandene Wohnbebauung im Abstand von 110 m. Da durch die zukünftige Wohnbebauung der gleiche Abstand eingehalten wird, tritt für die Hofstelle in der Bewirtschaftung durch die Ausweisung von zusätzlichem Bauland keine Verschlechterung ein.

Der Entwurf sieht für das auszuweisende Bauland die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Das allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem reinen gewählt worden, weil Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden sollen. Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben soll gegeben werden, weil beabsichtigt ist, im Ortsteil Nuttlar weiterhin den Fremdenverkehr zusätzlich zu fördern. Innerhalb des Plangebietes soll die Möglichkeit eröffnet werden, daß Grundstückseigentümer sowohl im Hauptberuf, als auch im Nebenerwerb Beherbergungsbetriebe einrichten können. Im reinen Wohngebiet können nach der Baunutzungsverordnung nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Daher scheidet die bauliche Nutzung als reines Wohngebiet aus. Auch sind für Teilflächen, die unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen, allgemeine Wohngebiete vorgesehen, in denen auch ausnahmsweise Ställe für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden sollen. Die Grundstücke, die an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen, können, falls sie Kleintierhaltung betreiben wollen, die angrenzenden Flächen in ihre Nutzung durch Zuwerb einbeziehen. Hierfür besonders günstig sind die Restflächen und die kleineren Flurstücke. Auch die Kleintierhaltung ist nach der Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Es ist beabsichtigt, die Zahl der Vollgeschosse auf 2 als Höchstgrenze festzusetzen. Dies bedeutet, daß das Dachgeschoß oder das Hanggeschoß im planungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschoß sein darf. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes in das typische angrenzende Ortsbild des Ortsteiles Nuttlar einfügen, wird die Gemeinde Bestwig für das Plangebiet durch eine Ortssatzung Gestaltungsvorschriften erlassen. Durch

die Festsetzung der Gestaltungssatzung sollen für die Gebäudeform die Grundelemente bestimmt und für die Fassadengestaltung heimische Baustoffe festgelegt werden. Zu den Grundelementen des hiesigen Gebäudetypes gehören die Dachform, die Dachflächenneigung, die Dachaufbauten und die traufenseitigen Wandhöhen. So wird z.B. durch die Festlegung der traufenseitigen Wandhöhen erreicht, daß keine senkrechten Wandhöhen, die dem Einfamilienhaus nicht entsprechen, entstehen. Wird nämlich eine derartige Festsetzung in der Gestaltungssatzung nicht getroffen, könnte im Einzelfall ein Gebäude mit erheblich höheren senkrechten Wänden entstehen und in Bezug auf die Umgebung als Fremdkörper empfunden werden. Durch traufenseitige Wandhöhen wird die äußere Proportion des Gebäudes erheblich beeinflußt. Wenn Vorhaben in ihrer äußeren Proportion und in der Dachform stark vom Durchschnitt abweichen, tragen sie zu einer erheblichen Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes bei. Ein gut gestaltetes Orts- und Straßenbild kann nur erreicht werden, wenn die späteren Grundstückseigentümer durch ihre Vorhaben entsprechend den vorgesehenen Gestaltungsvorschriften dazu beitragen. Es wird daher für erforderlich gehalten, die in der Gestaltungssatzung getroffenen Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Nach der Gestaltungssatzung sind für das Plangebiet nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 40 ° zulässig. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzung kann das Dachgeschoß im planungsrechtlichen Sinne als Vollgeschoß gewertet werden. Aus diesem Grunde würde die eingeschossigkeit für die späteren Grundstückseigentümer eine zu große Einschränkung sein. Gebäude mit zwei Vollgeschossen fügen sich unter der Voraussetzung der Gestaltungsvorschriften ordnungsgemäß in das typische Ortsbild ein.

Für die Grund- und Geschoßflächenzahl ist vorgesehen, die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festzusetzen. Die Höchstwerte nach der Baunutzungsverordnung sollen ermöglichen, daß der Baulandbedarf für das einzelne Grundstück gering gehalten werden kann. Insbesondere trifft dies zu, wenn beabsichtigt ist, Beherbergungsbetriebe zu errichten.

Der Entwurf sieht vor, daß die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt wird, daß nur Einzelhäuser zugelassen werden sollen. Durch diese Bauweise soll den Wohnbedürfnissen der örtlichen Bevölkerung Rechnung getragen werden, denn sie bevorzugen in aller Regel das freistehende Einfamilienhaus. Hierdurch wird vermieden, daß Hausgruppen oder Doppelhäuser entstehen. Insbesondere Hausgruppen gehören nicht zu der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Um eine ausreichende Freizügigkeit für den Zuschnitt der künftigen Baugrundstücke und deren Bebaubarkeit zu erreichen, sieht der Entwurf zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen vor. Nur entlang der Erschließungsstraßen und an den Grenzen des Plangebietes sind nichtüberbaubare Grundstücksflächen mit geringen Tiefen vorgesehen.

Die Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes sind in ihrer Linienführung durch Versätze so vorgesehen, daß die Verkehrsteilnehmer die Wohngebiete des Plangebietes mit geringen Geschwindigkeiten durchfahren. Geringe Geschwindigkeiten erhöhen die Sicherheit und reduzieren die Lärmemissionen. Insbesondere ist dies von Bedeutung für die Erschließungsflächen, die als Mischflächen ausgebaut werden sollen. In der Mischfläche wird nämlich der Gehweg von der Fahrbahn nicht mehr getrennt. Die Planstraße A ist nicht als Mischfläche vorgesehen, weil über die Planstraße A auch das südwestlich angrenzende vorhandene Wohngebiet angefahren werden soll. Durch diese Möglichkeit soll die Straße "Am Sengenbergl", die ein starkes Längsgefälle aufweist, entlastet werden. Wegen des zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs auf der Planstraße A ist es aus Sicherheitsgründen zweckmäßiger, den Bürgersteig von der Fahrbahn zu trennen. Das Längsgefälle der vorgesehenen Erschließungsstraßen liegt in der Regel in den Bereichen unter 8,5 %. Nur geringe Teilstrecken, Wohnweg A 2 und Wohnweg B 3, haben ein Längsgefälle von 10 bzw. 12 %. Ein Gefälle von 12 % ist auch nördlich des Wendebereiches, bezeichnet mit LB 1, vorgesehen festzusetzen. Das größere Längsgefälle ist vorgesehen, um den Böschungsanschnitt zu den Grundstücken in einem befriedigenden Bereich zu halten.

Für den kurzfristigen Besucher im Plangebiet sind keine vom Straßenraum abgesonderten Parkflächen eingeplant. Dies wird nicht für erforderlich gehalten, weil die vorgesehenen Querschnitte der Fahrbahnen von 5,50 m bzw. 4,75 m es erlauben, daß für kurzfristige Besuche Wagen abgestellt werden. Bei dem Ausbau der Wohnwege werden hierfür Markierungen vorgesehen und entsprechend Bäume angepflanzt. Das Anpflanzen von Bäumen und die markierten Stellflächen werden zusätzlich verkehrsheruhigend wirken.

Für die späteren Baugrundstücke, die an Stichwegen mit Querschnitten von 3,50 m zu liegen kommen, wird es erforderlich, daß der Müllbehälter am Tage der Müllabfuhr im Bereich der Straßenwenden bzw. im Bereich der Erschließungsstraße Planstraße A abgestellt werden kann. Entsprechende Flächen hierfür sind im Entwurf vorgesehen, ansonsten verbleiben die Mülltonnen auf den Baugrundstücken.

Um eine direkte fußläufige Verbindung von der Planstraße A über die Planstraße B zur Sengenbergsstraße anbieten zu können, sollen zwei Fußwegabschnitte festgesetzt werden, und zwar im Westen in Verlängerung der Planstraße B und zwischen der Planstraße A und B. Die vorgesehenen Fußwege begünstigen die späteren Bewohner im Plangebiet, weil dann größere Umwege in Richtung des südwestlichen Siedlungsbereiches des Ortsteiles Nuttlar vermieden werden.

Um die Restfläche der Flurstücke Nr. 150 und 30 für die Bewirtschaftung an das öffentliche Wegenetz anzubinden, ist die Weiterführung des Wohnweges A 2 als Wirtschaftsweg vorgesehen.

Damit im Einmündungsbereich der Planstraße B in die Kreuzbergstraße durch ausreichende Sichtverhältnisse die Verkehrssicherheit erhöht wird, sind im Entwurf freizuhaltende Sichtfelder aufgenommen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde vorgesehen. Die Grundstücksentwässerung für die betroffenen Grundstücke soll nicht in den Straßenabwasserkanal, sondern in den Kanal eingeleitet

werden, für den das Leitungsrecht vorgesehen ist. Der Abwasserkanal auf dem Grundstück reduziert die Erschließungskosten. Der Abwasserkanal in der Planstraße B kann dann ohne Übertiefen verlegt werden. Das gleiche trifft auch zu für das Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde auf den Flurstücken 24 und 25 und 125.

Die Planstraße B als Wohnweg und die Planstraße A 1 sollen in Verbindung mit dem Fußweg zwischen Planstraße A und B in ihrem verkehrsberuhigten Ausbau gleichzeitig den Kindern dieses Gebietes als Spielbereiche dienen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, am Wendebereich der Planstraße B und am vorgenannten Fußweg Spielgeräte aufzustellen. Am Ende des Wohnweges A 1 sollen Spielgeräte in der vorgesehenen Grünfläche aufgestellt werden. Hier ist eine Grünfläche als Kinderspielplatz vorgesehen, weil vom Wohnweg aus der vorhandene Wirtschaftsweg nicht befahren werden soll. Durch die Grünfläche wird eine Verkehrsverbindung unterbrochen.

Um sicherzugehen, daß alle späteren Grundstückseigentümer, deren Grundstücke an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, ihre Grundstücke anpflanzen, sind Pflanzflächen entlang der Plangebietsgrenze zur freien Landschaft vorgesehen. Diese Festsetzung wird sicherstellen, daß ein befriedigender Übergang vom zukünftigen Wohngebiet zur freien Landschaft entsteht.

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 kann ohne Schwierigkeiten an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Wasserversorgung

wird durch die gemeindliche Versorgungseinrichtung sichergestellt. Das Abwasser aus dem Ortsteil Nuttlar wird bis zur Ruhrverbandsklär-  
anlage abgeleitet. Mit elektrischer Energie werden die zukünftigen Haushalte durch die VEW versorgt. Das Einsammeln des Hausmülls wird durch die Gemeinde erfolgen. An der in der Gemeinde vorhandenen Um-  
schlagstation wird der Hausmüll dem Hochsauerlandkreis übergeben. 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 beabsichtigt, nach erfolgter Umlegung das Plangebiet nach Bedarf zu erschließen.

Für die Erschließungsstraßen sollen alle 20 m Höhenordinaten für die Oberkante der fertig ausgebauten Straße festgesetzt werden. Durch die festgesetzte Höhenordinate sollen die Grundstückseigentümer vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ihre Grundstücke zur Höhenlage der zukünftigen Erschließungsstraße beurteilen können. Eine ausreichende Beurteilung bringt Vorteile bei der Grundstückszuweisung im Umlegungsverfahren. Da bei Herstellung der Erschließungsstraßen Böschungsanschnitte zu den Grundstücken nicht zu vermeiden sind, werden die Böschungsanschnitte ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Gemeindedirektor

( Vorderwülbecke )

