

Begründung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120
"Nuttlar - B 7" der Gemeinde Bestwig

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

1. Lage des Plangebietes/Bestand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha; es liegt im Ortsteil Nuttlar zwischen der Bundesbahn und der Bundesstraße 7. Endpunkte des sehr schmalen Streifens sind im Osten und Westen die höhengleichen Bahnübergänge zur Ortschaft Nuttlar.

Zwischen der B 7 und der Ruhr schließt sich eine als Gemengelage anzusprechende Zone an, die im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche mit einer eingelagerten Sonderbaufläche für einen Baufachmarkt dargestellt ist. Die südliche Randbebauung der B 7 ist mit älteren Wohnhäusern bebaut, die teilweise als Betriebswohnungen genutzt werden. Das Plangebiet wurde bis zu seiner Privatisierung als Bundesbahnfläche und als Tankstellenstandort genutzt. Beide Nutzungen sind seit Jahren aufgegeben. Das Tankstellengebäude wird zu einer Gaststätte umgebaut, während die restlichen Flächen mehr oder weniger geordnet als Fahrzeugabstellplätze genutzt werden.

Entlang der B 7 ist eine Baumreihe vorhanden, die überwiegend aus Neuanpflanzungen besteht.

2. Vorgaben der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig als Bahngelände dargestellt; ferner ist eine Verlegungsabsicht der B 7 im Flächennutzungsplan enthalten.

Beide Nutzungsarten entsprechen nicht mehr den Zielen der jeweiligen Bau!astträger. Da diese Darstellung nicht mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsart übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 BauGB vorgesehen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Anregung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Arnsberg und in Anlehnung an die gewerbliche Nutzung südlich der B 7 soll das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Mit Rücksicht auf nördlich und südlich benachbarte Wohngebäude sollen nur Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Durch diese Ausweisung sind Konflikte mit alter sowie neuer Wohnbebauung vermeidbar.

Zur städtebaulichen Gliederung des sehr langen Plangebietsstreifens sollen mehrere Einzelbauf!ächen ausgewiesen werden, deren Bauhöhen bewußt wechseln, um auch in den Höhen eine Staffelung zu erreichen.

Die Ausnutzungsziffern werden wegen des ungünstigen Zuschnittes der Grundstücke mit dem Höchstwert nach § 17 BauNVO vorgesehen.

Im Hinblick auf die im Gemeindegebiet beschränkten Möglichkeiten, gewerbliche Nutzungen zuzulassen und wegen der durch die Verkehrsbänder nicht optimalen Wohnlage werden Wohnungen nur als Betriebswohnungen im Ausnahmewege zugelassen. Diese Ausweisung bietet auch Kleinbetrieben die Möglichkeit, sich im Plangebiet anzusiedeln.

Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden, da mit diesen Einrichtungen erhebliche Störungen der bestehenden Wohnbebauung, besonders während der Nachtzeit, verbunden sein können.

4. Planungsinhalte

4.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrtsstrecke der B 7. Insgesamt ist keine Änderung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen beabsichtigt. Gesonderte Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer sind im Grundsatz vorhanden; sie sollen im Zustand

verbessert werden. Die vorhandene Busfahrspur mit Haltestelle in der östlichen Spitze des Plangebietes soll erhalten bleiben.

4.2 Immissionsschutz

Durch die vorgesehenen Nutzungsarten erscheint es nicht notwendig, weitere Beschränkungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Wegen der von der Deutschen Bundesbahn angesprochenen Blendwirkungen durch Beleuchtung und Reklame wird im Einzelfall innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens eine Regelung zu treffen sein.

4.3 Grünflächen

Das Plangebiet hat als Bahngelände einer gewerbeähnlichen Nutzung gedient. Es erfolgt somit keine zusätzliche Inanspruchnahme von Landschaftsflächen, sondern eine sinnvolle Umnutzung einer brachliegenden Fläche.

Im Süden wird das Plangebiet von einer Straßenrandbepflanzung begleitet. An der östlichen und westlichen Spitze sind dreieckige Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern vorhanden. Diese werden als Bestand durch Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung geschützt und durch zusätzliche Pflanzflächen ergänzt.

Die im östlichen Plangebiet vorhandenen älteren Einzelbäume sollen erhalten werden; insofern trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Im Grenzbereich zum Bahngelände soll nur eine niedrige Bepflanzung erfolgen, um Sichtbehinderungen und Windbruch zu vermeiden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch das gemeindliche Wasserwerk sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch das örtlich zuständige EVU, die VEW.

Der westliche Teil des Plangebietes einschließlich der ehemaligen Tankstelle ist an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde angeschlossen. Die Abwässer des östlichen Teiles

werden ab 1993 über das gemeindliche Kanalnetz der Kläranlage des Ruhrverbandes zugeführt werden können, da der entsprechende Kanal zur Zeit verlegt wird.

Unbelastete Dach- und Oberflächenwässer sollen soweit technisch möglich auf den Grundstücken versickert werden.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen genutzt werden, die gem. § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der BauONW benutzt.

6. Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Bodendenkmalpflegerische Belange sind ebenfalls nicht erkennbar. Jedoch soll bei der Erteilung von Baugenehmigungen folgende Auflage in den Bauschein aufgenommen werden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

7. Erschließung

Erschließungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Sofern an der B 7 ein Rad-/Gehweg ausgebaut wird, werden die der Gemeinde entstehenden Kosten entsprechend den Bestimmungen der Gemeinde Bestwig abgerechnet.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

*Aufgestellt
Bestwig, den 24.02.1993*

*Der Gemeindedirektor
In Vertretung*



*(Esser)
Beigeordneter*