

Begründung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122
"Sondergebiet Baufachmarkt, Ortsteil Nuttlar"
der Gemeinde Bestwig

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

1) Vorbemerkung

Für die Gemeinde Bestwig besteht der Wunsch, die Versorgung der Bevölkerung im Bereich Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf zu gewährleisten bzw. zu verbessern. Das bestehende Angebot soll von mehreren Standorten abgezogen und in konzentrierter Form dargeboten werden; die dafür notwendige Verkaufsfläche erfordert wegen ihrer Größe, die über 1200 m² liegen wird, die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO 1990.

Dabei ist zu beachten, daß diese Form des Angebotes für zukünftige Sortimentsvariationen genügend Raum läßt. Allerdings ist das Problem von erheblicher Bedeutung, das Angebot auf jene Sortimente zu beschränken, die ohne Relevanz auf die Sortimentsvielfalt im Geschäftskern der Gemeinde Bestwig aus städtebaulichen Gründen angeboten werden dürfen.

2) Lage des Plangebietes/ Bestand

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 63, 76 und 77 der Flur 9 der Gemarkung Nuttlar mit etwa 1,0 ha Größe. Diese zu beplanende Fläche liegt in einer gewachsenen Gemengelage zwischen der Bundesstraße 7 und der Ruhr. In diesem Bereich befinden sich Gewerbebetriebe wie Kornbrennerei, Sägewerk, Kfz-Handel, Gaststätten und die Nachfolgenutzung einer aufgelassenen Schiefergrube sowie vereinzelte Wohnhäuser, deren Entstehung teilweise in das Ende des 19. Jahrhunderts zurückreicht.

Wesentliche Teile des Plangebietes wurden bis vor einiger Zeit als Standort für eine Möbelfabrik genutzt; deren Bausubstanz soll erhalten, jedoch durchgebaut und in ihrer Nutzung geändert werden.

3) Vorgaben der Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da diese Darstellung mit der Planungsabsicht nicht im Sinne des Entwicklungsgebotes übereinstimmt, soll der Flächennutzungsplan im "Parallelverfahren" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Für den beabsichtigten Nutzungszweck vorgesehene Sondergebietsflächen stellt der geltende Flächennutzungsplan nicht dar; die dargestellten Kerngebietsflächen sind angesichts des hier notwendigen Flächenbedarfs nicht geeignet und sollten wegen ihrer Lage im Geschäftskern der Gemeinde anderweitig und städtebaulich sinnvoller genutzt werden.

4) Standort

Wie unter 2) beschrieben befindet sich das Plangebiet in einer gewachsenen, gemischt genutzten Fläche an der B 7 im Ortsteil Nuttlar. Es ist im Zuge der Bundesstraße, die als Verkehrsachse des Ruhrtales dient und die von Norden und Süden zufließenden Verkehrsströme aufnimmt und verteilt, von allen Ortsteilen gut erreichbar. Angesichts der Umgebungsbebauung bietet sich der Standort geradezu an, zumal die potentiellen Kunden in einem derartigen Gebiet vergleichbare Einrichtungen erwarten. Die Spannungen, die sich üblicherweise in einer Gemengelage ergeben, werden durch die beabsichtigte Nachfolgenutzung der aufgegebenen Möbelfabrik gemildert, da abgesehen vom Kundenverkehr geringere Emissionen zu erwarten sind.

5) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist wegen seiner besonderen Zweckbestimmung und der beabsichtigten Nutzung und Geschoßfläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 auszuweisen.

Flächen des Handels können grundsätzlich als Kerngebiet ausgewiesen werden. Eine derartige Ausweisung bietet sich üblicherweise für Geschäftskerne im Zentrum von Gemeinden oder Ortsteilen an, wo durch die Vielfalt des Angebotes in den möglichen Sortimenten und Dienstleistungen dem Bürger ein umfangreiches Spektrum zur Befriedigung seiner Bedürfnisse zur Verfügung steht bzw. stehen soll. Eine derartige Ausweisung verbietet sich jedoch, da die Gemeinde Bestwig bestrebt ist, ihren Ortskern zu einem Zentrum mit vielfältigem und kleinteiligem Angebot zu entwickeln. Es scheint daher geboten, ein Sondergebiet mit beschränkter Zweckbestimmung auszuweisen, um diesen städtebaulichen Zielen nicht zuwider zu handeln; das Warenangebot soll auf solche Sortimente festgeschrieben werden, die keinen negativen Einfluß auf die Angebotsvielfalt im Zentrum haben werden. Daher soll der Einzelhandel im Rahmen eines Bau- und Gartencenters zugelassen werden. Die Gesamtverkaufsfläche soll auf 3.500 m² beschränkt werden. Der auf dieser Fläche im Bundesdurchschnitt zu erzielende Umsatz entspricht ungefähr der Kaufkraft der Einwohner der Gemeinde Bestwig, sodaß negative Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinaus nicht zu erwarten sind.

Im Eingangsbereich an der Nordseite der überbaubaren Fläche ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen, um so z.B. die Möglichkeit zu eröffnen, im Obergeschoß Büro- und Sozialräume unterzubringen. Die Grundflächenzahl ist an die beabsichtigte Verkaufsfläche angelehnt, um Erweiterungen, die ggfs. übergemeindliche Auswirkungen haben könnten, steuern zu können. Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche erlaubt bei der beabsichtigten GRZ von 0,4 eine überbaute Fläche von ca 4000 m². Die Geschosßflächenzahl (GFZ) soll mit 0,5 die teilweise zweigeschossige Ausnutzung ermöglichen.

Die südliche Baugrenze entspricht der vorhandenen Bebauung; sie entspricht mit hinlänglicher Genauigkeit der gesetzlichen Hochwasserlinie und stellt keine Verschlechterung des Abflußprofils der Ruhr dar, zumal sich auch die westlich angrenzende Bebauung ebensoweit zur Ruhr ausgedehnt hat.

6) Planungsinhalte

6.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B 7 und ist von dieser erschlossen. Wegen seiner Lage in der Innenkurve soll die bestehende private Zufahrtsstraße beibehalten werden. Weitere Grundstückszu- und -ausfahrten sollen nicht zugelassen werden. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse wird das Gebäude im Scheitelpunkt der Kurve als Abbruch gekennzeichnet. (Es ist zwischenzeitlich beseitigt.) Die o.a. Zufahrtsstraße, die Kundenparkplätze und die Beschickungswege werden als private Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Zufahrt zu den Kundenparkplätzen ist so geführt, daß Fahrzeuge, die einen Parkplatz suchen, keinen Rückstau auf der B 7 verursachen.

Da die private Zufahrtsstraße auch den westlich angrenzenden Betrieben auf dem Flurstück 14 dient, soll dies auch planungsrechtlich durch Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gesichert werden. Gesonderte Verkehrsflächen für Fußgänger und den öffentlichen Nahverkehr sind nicht erforderlich.

6.2 Immissionsschutz

Durch die vorgesehene Nutzungsart und die gesetzlich geregelten Ladenschlußzeiten erscheint es nicht notwendig, im Bebauungsplan besondere Festsetzungen zu treffen, zumal gegenüber der vorherigen Nutzung als Möbelfabrik eine erhebliche Verbesserung eintreten wird.

6.3 Grünflächen

Das Plangebiet wird im Osten durch den Schlebornbach begrenzt, der in einem trapezförmigen Querschnitt ausgebaut ist. Seine Steckmauern sind aus örtlich anstehendem Schiefer gesetzt. Entlang des Baches und der südlich angrenzenden Ruhr ist eine schmale Randbepflanzung aus heimischen Büschen und Sträuchern vorgesehen. An der B 7 sollen zur Markierung der Eingangssituation Einzelbäume gepflanzt werden.

7) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch das gemeindliche Wasserwerk sichergestellt, die Stromversorgung durch das örtlich zuständige EVU, die VEW. Die anfallenden Schmutzwässer werden ab 1993 über das gemeindliche Kanalnetz der Kläranlage des Ruhrverbandes zugeführt. In der Übergangszeit sind die häuslichen Abwässer in einer abflußlosen Grube zu sammeln und durch die Gemeinde zu entsorgen. Unbelastete Dach- und Oberflächenwässer sollen unmittelbar in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet werden.

Bauschutt- und Bodenmassen werden den dafür vorgesehenen und abfallrechtlich genehmigten Deponien zugeführt, sofern diese Massen nicht zulässigerweise auf dem Baugrundstück selbst eingebaut werden.

8) Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Bodendenkmalpflegerische Belange sind ebenfalls nicht erkennbar. Jedoch soll bei der Erteilung von Baugenehmigungen eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde sofort den zuständigen Stellen zu melden sind.

9) Erschließung

Erschließungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Sofern an der B 7 ein Gehweg ausgebaut werden sollte, werden die Kosten entsprechend den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Bestwig abgerechnet.

10) Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Bestwig, den 19.08.1991

Gemeinde Bestwig/ Hochsauerland

Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]