

Bebauungsplan 122, "Gewerbegebiet Nuttlar,
chem. Baufachmarkt Nuttlar"
Begründung zur 1. Änderung

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Bestwig ist eine Flächengemeinde mit über 12.000 Einwohnern, die sich auf zahlreiche Ortschaften und Wohnplätze verteilen. Die zentralen Aufgaben werden im Ruhrtal, in den Ortsteilen Velmede und Bestwig erfüllt. Dort liegt auch das Schwergewicht der Bevölkerung und der Entwicklung. Der Ortsteil Nuttlar mit etwa 2.000 Einwohnern hat sich mit seinen Wohnbereichen am Nordhang des Ruhrtales entwickelt, während die gewerblichen Flächen im Tal zwischen Ruhr und Bahn liegen. Innerhalb dieser gewerblich genutzten Zone entlang der Bundesstraße 7 wurde als Nachfolgenutzung eines Gewerbebetriebes 1992 durch den Bebauungsplan Nr. 122 ein Sondergebiet für einen Baufachmarkt ausgewiesen, der mittlerweile seinen Verkauf eingestellt hat. Die Gebäude sollen nun nach einem Eigentümerwechsel zur Produktion von Metall- und Kunststoffprodukten, im wesentlichen Schläuchen, genutzt werden.

Das entsprechende Planungsrecht soll durch die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

2. Lage des Plangebiets, Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der B 7 und der Ruhr. Die östliche Grenze bildet der Schlebornbach. Das zu beplanende Grundstück ist mit Gebäuden des ehemaligen Baufachmarktes bebaut, die nicht bebauten Flächen sind überwiegend asphaltiert bzw. als

Parkplatz gepflastert. Der Gebäudebestand bleibt erhalten; er erfährt eine Nutzungsänderung.

3. Vorgaben der Bauleitplanung

Das Plangebiet war bis zur 3. Flächennutzungsplanänderung im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die 3. Änderung wurde eine SO-Fläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Soweit die Flächen des Baufachmarktes betroffen sind, wird der Flächennutzungsplan durch die Gemeinde Bestwig im Parallelverfahren nach § 8 BauGB wieder in eine gewerbliche Baufläche (G) geändert. Der geltende Bebauungsplan soll in diesem Änderungsverfahren Gewerbegebiet (GE) festsetzen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante Nutzung soll das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Nicht zugelassen darin sind wegen des erheblichen Fahrverkehrs und der Einmündung im Kurvenbereich der B 7 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als Ausnahme nur "Betriebswohnungen" zugelassen, da die Schaffung von Arbeitsplätzen im sekundären Erwerbssektor Ziel der Gemeindepolitik für diesen Bereich ist.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl ist mit 0,8 angesetzt; das entspricht etwa der vorhandenen Bebauung und den vorsorglich ausgewiesenen Erweiterungsflächen. Die Geschoßzahl wird entsprechend den tatsächlichen Gebäudehöhen mit I festgesetzt. Die Bauweise wird der tatsächlich vorhandenen Situation entsprechend als abweichende Bauweise definiert.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Privaterschließung bleibt im Grundsatz unverändert erhalten; die Fahrbahnbreite mit 5,5 m und der Wendeplatz nach Typ 3 der EAE trägt den Bedürfnissen der beiden erschlossenen Gewerbegrundstücken ausreichend Rechnung.

Die in der privaten Verkehrsfläche liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die gesetzliche Überschwemmungsgrenze ist durch die vorhandene Bebauung und in Ausübung des bisherigen örtlichen Planungsrechtes überschritten. Die Erweiterungsbauten zur Ruhr hin dürfen zur vorsorglichen Sicherung des Hochwasserabflusses nur auf Einzelstützen errichtet werden.

Für die geplante Erweiterung sowie für den Bau des Wendehammers ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 113 LWG bei der Unteren Wasserbehörde des Hochsauerlandkreises zu beantragen.

Die Herstellung bzw. Fertigstellung der privaten Zufahrt zur B 7 ist verkehrsgerecht unter Einhaltung der erforderlichen Mindestausrundungen im Einmündungsbereich zu planen und auszuführen.

Das Niederschlagswasser soll bei den zukünftigen (An) Bauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 der Gemeinde Bestwig - wie bei dem bestehenden Gebäude - in die ortsnahen Gewässer "Ruhr" bzw. "Schlebornbach" eingeleitet werden, die direkt am Grundstück vorbeifließen.

6. Grünordnung, Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es ist durch Hochbauten und Hofbefestigungen nahezu vollständig versiegelt. Zur Verbesserung der landschaftlichen Situation wird entlang der B 7 ein Grünstreifen festgesetzt. An den Wasserläufen der Ruhr und des Schlebornbaches wird eine Uferrandbepflanzung ausgewiesen. Angesichts der beengten Verhältnisse ist eine erhebliche Verbesserung nicht möglich. Angesichts der Gegebenheiten wird daher auf einen landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht verzichtet.

7. Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmalpflegerische Belange sind ebenfalls nicht erkennbar.

Die Planzeichnung enthält entsprechende Hinweise, die beim Auffinden von denkmalwerten Funden zu beachten sind

8. Immissionsschutz

Da sich keine Unterschiede in der Nutzung der benachbarten Baugebiete ergeben, wird keine Notwendigkeit gesehen, Schutzmaßnahmen festzusetzen.

Bestwig, den *19.04.2000*

Der Bürgermeister

