



B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“, Bestwig-Ostwig in Verbindung mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ vom 22. Mai 1974

Inhaltsverzeichnis

- 1.) Vorbemerkungen
- 2.) Veranlassung zur Neuaufstellung
- 3.) Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
- 4.) Geltungsbereich
- 5.) Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.) Erschließung
 - 6.1 Verkehrsflächen
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Altlasten
- 7.) Bodenordnende Maßnahmen
- 8.) Grünflächen
- 9.) Natur- und Landschaftsschutz
- 10.) Denkmalschutz
- 11.) Nachrichtliche Übernahme
- 12.) Sonstiges

1.) Vorbemerkungen

Die Gemeinde Bestwig als Rechtsnachfolgerin der ehemaligen Gemeinde Ostwig hat durch Ratsbeschluss am 20. Oktober 1987 beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Ostwig „Am Steinberg“ im Ortsteil Ostwig neu aufzustellen.

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Ostwig „Am Steinberge“ wurde durch Beschluss des Rates der ehemaligen Gemeinde Ostwig am 17. Mai 1971 aufgestellt.

Der durch das Plangebiet erfasste Bereich war ursprünglich eine Freifläche, die die vorhandene Randbebauung in diesem Gebiet abrundet.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes war einerseits erforderlich, um dringend benötigte Baugrundstücke für die ehemalige Gemeinde Ostwig planungsrechtlich bereitzustellen. Andererseits eignete sich dieses Baugebiet aufgrund seiner topographischen Lage zur Wohnbebauung und stellte eine organische Erweiterung der vorhandenen Ortslage dar.

Der Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Ostwig „Am Steinberge“ ist seit dem 22. Mai 1974 rechtsgültig.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde für das Plangebiet ein Umlegungsverfahren durchgeführt, das 1979 abgeschlossen wurde.

Die Bebauung des Plangebietes ist überwiegend vollzogen.

In seiner öffentlichen Sitzung am 9. Februar 1995 hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Struktur- und Wirtschaftsförderung als Fachausschuss des Rates der Gemeinde Bestwig beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Diese Beschlussfassung erfolgt vor dem Hintergrund, dass nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 17. Februar bis 17. März 1992 im darauffolgenden eingeschränkten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB massive Bedenken gegen die Festsetzung von Kleinkinderspielplätzen im Bereich der Wendeplätze vorgebracht wurden.

Hierzu wird auf die Gliederungsziffer 2 verwiesen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 26. Juni 1995 bis 26. Juli 1995 erfolgte auch im Interesse der Rechtssicherheit, da seit der letzten öffentlichen Auslegung ca. 3 Jahre vergangen waren.

Ursache dafür war das Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 1. Mai 1993, mit dem gemäß Artikel 5 das Bundesnaturschutzgesetzes durch Einfügen der §§ 8 a bis 8 c geändert wurde. Dieses bedeutet, dass bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Da solche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet „Am Steinberge“ nicht möglich und die damit im Zusammenhang stehenden weiteren Rechtsfragen ungelöst waren, konnte das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt werden.

Durch das Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes vom 19. Juni 1994 ist die Regelung der vorgezogenen Novellierung (Gesetz vom 28. September 1993) zum § 8 b des Bundesnaturschutzgesetzes wieder aufgehoben worden. Damit gilt in Nordrhein-Westfalen die bundesrechtliche Regelung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz uneingeschränkt. Das bedeutet, dass wegen des Wegfalls der Regelung des § 5 a Abs. 1 und 2 des Landschaftsgesetzes NW der Überplanung älterer Bebauungspläne in Anwendung des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes von dem rechtlichen „Zustand“ auszugehen ist. Daher sind nur über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende Eingriffe Gegenstand der Entscheidung gemäß § 8 a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, was für dieses Plangebiet jedoch nicht zutrifft.

Gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden die Festsetzungen nur hinsichtlich der angesprochenen Kleinkinderspielplätze in den Wendebereichen der Planstraßen 2 und 3 sowie die Bauweise im nordöstlichen Planbereich von Hausgruppe in offene Bauweise geändert.

Durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Frühjahr 1992 wurde der Stand gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erreicht und das Plangebiet in den Folgejahren entsprechend bebaut.

Da der Ausschuss für Planung, Umwelt, Struktur- und Wirtschaftsförderung am 28. Februar 1996 Anregungen entsprochen hat, wonach der nordöstliche Fußweg (Flurstück 168) planerisch aufgegeben werden und eine im nördlichen Planbereich gelegene Grundstücksfläche um 10,00 m verschoben werden sollte, wurde mit Schreiben vom 20. März 1996 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 29. Oktober 1996 hat der Rat der Gemeinde Bestwig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der Begründung einschließlich Begründungsergänzung in der Fassung des durch den Ausschuss für Planung, Umwelt, Struktur- und Wirtschaftsförderung am 19. September 1996 beratenen Form gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes bei der Bezirksregierung Arnsberg erfolgte am 28. November 1996.

Mit Verfügung vom 26. Februar 1997 wurde der vorgenannte Bebauungsplan nach Abschluss der rechtsaufsichtlichen Prüfung mit der Geltendmachung von Rechtsvorschriften zurückgegeben.

So hatte die Bezirksregierung Arnsberg insbesondere die Auffassung vertreten, dass die Gemeinde Bestwig in ihren Beschlüssen, in den Bekanntmachungen und auch bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den außer Kraft zu setzenden Ur-

sprungsbebauungsplan vom 22. Mai 1974 nicht hinreichend erwähnt habe.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt, Struktur- und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 24. Juni 1997 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unter Berücksichtigung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften vorzubereiten.

Zwischenzeitlich wurde geprüft, ob die ersatzlose Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Steinberge“ und eine hieraus resultierende spätere Beurteilung der Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach dem Einfügen in die Umgebungsbebauung rechtlich möglich und sinnvoll ist.

Nach Abschluss der endgültigen Straßenausbaumaßnahmen „Am Steinberge“ erfolgte im Jahre 1999 die erschließungsbeitragsrechtliche Abwicklung. Somit sind die Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes „Am Steinberge“ nunmehr endgültig hergestellt und bereits abgerechnet.

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 22. November 2000 beschlossen, das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ weiterzuführen und von einer ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberg“ in der Fassung vom 22. Mai 1974 abzusehen.

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt hat weiterhin beschlossen, an dem bisherigen Planungsentwurf festzuhalten, weil dieser dem städtebaulichen Willen der Gemeinde Bestwig entspricht.

Allerdings mußte diese Begründung - unter Beachtung der durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgetragenen Rechtsfehler - überarbeitet werden. Hierbei handelt es sich überwiegend lediglich um Konkretisierung, weil insbesondere die Reduzierung des Plangebietes der Neuaufstellung bei gleichzeitiger vollständiger Aufhebung des Bebauungsplanes von 1974 und zukünftiger Beurteilung der Differenzfläche als Innenbereich gemäß § 34 bzw. Außenbereich gemäß § 35 BauGB der bisherigen

Intentionen der Gemeinde Bestwig seit der erstmaligen Abwägung im Jahre 1990 entspricht. Im Planwerk selbst wurden in erster Linie nur redaktionelle Änderungen bzw. zeichnerische Anpassungen vorgenommen.

Die weiteren Verfahrensschritte werden gemäß § 233 BauGB n.F. nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 22. November 2000 ausdrücklich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Konkretisierung bzw. Ergänzung der bisher getroffenen Beschlüsse bzw. Bekanntmachungen beschlossen, dass das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ auch das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ vom 22. Mai 1974 mit umfaßt.

Vom 8. Januar 2001 bis 8. Februar 2001 wurde zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ im Ortsteil Ostwig und der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ vom 22. Mai 1974 im Ortsteil Ostwig die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nunmehr erfolgt unter Beachtung bzw. Einarbeitung der zuletzt vorgebrachten Anregungen eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ nebst Begründung sowie des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ vom 22. Mai 1974.

2.) Veranlassung zur Neuaufstellung

Es ist ein Gebot der Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sie zu ändern oder neu aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Bestwig als Rechtsnachfolgerin der ehemaligen

Gemeinde Ostwig am 20. Oktober 1987 beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan „Am Steinberge“ im Ortsteil Ostwig neu aufzustellen.

Die Neuaufstellung wurde insbesondere erforderlich, um planungsrechtlich einerseits nicht durchführbare Festsetzungen zu ändern und andererseits die Erschließung des Baugebietes den heutigen Kenntnissen und Gegebenheiten anzupassen.

Dazu gehört in erster Linie der Bereich des Bebauungsplanes nördlich der Haupteerschließungsstraße, der seinerzeit am Umlegungsverfahren nicht teilgenommen hat. Hier ist eine Änderung deshalb erforderlich, weil die dortigen Festsetzungen aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht durchführbar sind.

Ein Ausbau der Haupteerschließungsstraße bis zur Kreisstraße, der seinerzeit in dem Bebauungsplan festgesetzt wurde, ist nur mit erheblichen Eingriffen in die Anliegergrundstücke möglich, denn alle Erschließungsstraßen im Bebauungsplan sind noch nach den Richtlinien für Stadtstraßen entworfen und festgesetzt worden. In den letzten Jahren ist bundesweit festgestellt worden, dass auf Erschließungsstraßen innerhalb von Wohngebieten, die nach den vorgenannten Richtlinien erstellt wurden, bei Abwicklung des Kfz-Verkehrs erhöhte Gefahren, insbesondere für den Fußgänger auftreten. Diese Straßen fördern nämlich die Leichtigkeit des Verkehrs und erhöhen somit die Gefahren, die sich bei der Abwicklung des Straßenverkehrs ergeben. Die nunmehr zugrundegelegten Richtlinien für den Ausbau von Straßen haben innerhalb von Wohngebieten zum Ziel, die Leichtigkeit des Verkehrs zu behindern, und dadurch die Gefahren, insbesondere für Fußgänger, zu mindern. Auf diesen Straßen wird der Gehweg nicht mehr von der Fahrbahn getrennt, sondern die sog. Mischfläche angeboten. Auf der Mischfläche hat der Fußgänger Vorrang gegenüber dem Kraftfahrzeug.

Die Gemeinde hat daher von der großzügigeren und kostenaufwendigen Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße Abstand genommen, was sich auch im Jahre 1999 auf die Höhe der erhobenen Erschließungsbeiträge positiv zugunsten der betroffenen Anlieger ausgewirkt hat. Aus diesem Grunde wurde eine Anbindung der Haupteerschließungsstraße an das vorhandene Straßennetz (Kampstraße) im Entwurf unter punktuellen Verbesserungen eingearbeitet.

Der durch den Straßenbau abgeschnittene Separationsweg soll wieder angebunden werden. Diese Anbindung erfolgt an die Planstraße 2 mit einem 4,50 m breiten Verbindungsweg im Bereich des Wendehammers, damit die Holzabfuhr hierüber ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Im unteren Bereich wird der Separationsweg als Fußweg weitergeführt, wobei in dem Bereich, der jetzt abgeschnitten ist, dieser Weg mit einer Schleife weitergeführt wird.

Die Erschließungsstraßen des Plangebietes sind unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsberuhigung im Entwurf überwiegend als Mischflächen festgesetzt.

Für den Bereich der Straße „Am Kreuzfelsen“, die bereits seit Jahren ausgebaut ist, wurde der Wendehammer reduziert.

Auch in der Planstraße 2 wurde entgegen der ursprünglichen Planung der Wendehammer reduziert.

Auf Grund vorgebrachter Bedenken des Hochsauerlandkreises und einiger Anlieger hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Struktur- und Wirtschaftsförderung des Rates der Gemeinde Bestwig in seiner Sitzung am 9. Februar 1992 beschlossen, auf die Festsetzung von Kleinkinderspielplätzen in den Wendeplätzen des Plangebietes „Am Steinberge“ zu verzichten.

Weitere Ausführungen dazu unter der Gliederungsziffer 8.

Der auf dem Flurstück 127 ursprünglich festgesetzte Kinderspielplatz soll aufgegeben werden, zumal dieser nur über einen Treppenweg zu erreichen gewesen wäre.

Schließlich werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger und durchgehend festgesetzt, damit der Bau von Einzel- und Doppelhäusern besser zu verwirklichen ist.

Nach der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im August 1989 und den weiteren Verfahrensschritten wurden verschiedene Anregungen aufgegriffen, wie z.B.:

- Aufgabe eines Fußweges
- Herausnahme oder Belassung von Baugrundstücken
- Erschließung im Bereich der „Kampstraße“ und der Straße „Zum Steinberg“ und Teilung und Zuordnung der Baugrundstücke zu den Erschließungsstraßen und in den aktuellen Entwurf eingearbeitet.

Die Berücksichtigung bestimmter Anregungen führte u.a. zur Änderung der Plan-
gebietsgrenze.

Somit ist das Gebiet zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steinberge“
sowie des außer Kraft zu setzenden Bebauungsplanes vom 22. Mai 1974 nicht kom-
plett deckungsgleich.

Auf diese weiteren Änderungen wird entsprechend der Gliederung der Begründung an
anderen Stellen detaillierter eingegangen.

3.) Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig als
Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungs-
planes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

4.) Geltungsbereich

Die Begrenzung des Plangebietes ändert sich insbesondere aufgrund von Anregungen
aus der Bürgerbeteiligung vom 21. August 1989, denen der Rat der Gemeinde Bestwig
in seiner Sitzung am 28. März 1990 gefolgt ist.

Abweichend vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steinberge“ aus
dem Jahr 1974 ist die Begrenzung des Plangebietes im Entwurf der Neuaufstellung

wie folgt festgesetzt:

Nördlich der Haupteerschließungsstraße werden folgende Flächen aus dem ursprünglichen Plangebiet herausgenommen: Teilflächen der Flurstücke 301, 325, 327 und 326 der Flur 7 sowie das Flurstück 334.

Im Bereich des Flurstückes 328 verschiebt sich die Plangebietsgrenze ca. 10,00 m in nördliche Richtung.

Im westlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes wird die Grenze nach Osten zurückgenommen, so dass folgende Flurstücke der Flur 11 in der Gemarkung Ostwig sich nicht mehr im Plangebiet befinden: Nr. 115, 114, 113, 112 und 111 sowie Flur 8, Nr. 299, 188 tlw. und 153.

Wie bereits unter Punkt 2 (Veranlassung zur Neuaufstellung) erwähnt wurde, entfällt durch die Neuaufstellung der Ausbau der Haupteerschließungsstraße bis zur Kreisstraße. Die in der ursprünglichen Planung vorgesehenen Eingriffe in die Anliegergrundstücke im südlichen Bereich des Plangebietes entfallen dadurch, so dass auch hier das Plangebiet entsprechend reduziert wird.

Einbezogen in das Plangebiet wird der Separationsweg im Süden des Plangebietes, einschließlich des Einmündungsbereichs des Wirtschaftsweges.

Somit geht das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steinberge“ teilweise über das Areal des außer Kraft zu setzenden Bebauungsplanes vom 22. Mai 1974 hinaus. In einem weitaus größeren Rahmen erfolgt jedoch eine Rücknahme der Plangebietsgrenze gegenüber dem z.Z. noch geltenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1974. Der Geltungsbereich der Neuaufstellung bezieht sich gegenüber dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan insgesamt auf einen reduzierten Bereich. Somit werden bestimmte Teilflächen des Bebauungsplanes vom 22. Mai 1974 zukünftig nach §§ 34, 35 BauGB zu beurteilen sein.

5.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf sieht für das auszuweisende Bauland die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Das allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem reinen Wohngebiet gewählt worden, weil Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden sollen. Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben soll gegeben werden, weil der Ortsteil Ostwig auf den Fremdenverkehr ausgerichtet ist und beabsichtigt ist, im Ortsteil Ostwig den Fremdenverkehr weiter 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 ausnahmsweise nach der Baunutzungsverordnung 1990 nur kleine Betriebe des Beherbergungsbetriebes zugelassen werden. Daher scheidet die bauliche Nutzung als reines Wohngebiet aus.

Es ist beabsichtigt, die Zahl der Vollgeschosse auf 2 als Höchstgrenze festzusetzen. Dieses bedeutet, dass das Dachgeschoss oder das Hanggeschoss im planungsrechtlichen Sinne ein Vollgeschoss sein darf. Damit sich alle zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes in das typisch angrenzende Ortsbild des Ortsteiles Ostwig einfügen, hat die Gemeinde Bestwig für das Plangebiet durch eine Ortssatzung „Gestaltungsvorschriften“ erlassen.

Durch den Erlass der Gestaltungssatzung sollen für die Gebäudeform die Grundelemente bestimmt und für die Fassadengestaltung heimische Baustoffe festgelegt werden. Zu den Grundelementen des hiesigen Gebäudetyps gehören die Dachform, die Dachflächenneigung, die Dachaufbauten und die traufenseitigen Wandhöhen. So soll z.B. durch die Festlegung der traufenseitigen Wandhöhen erreicht werden, dass keine senkrechten Wandhöhen, die dem Einfamilienwohnhaus nicht entsprechen, entstehen. Wird nämlich eine derartige Festsetzung in der Gestaltungssatzung nicht getroffen, wird 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 Bauvorhaben 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 zwischenzeitlich erlassenen Gestaltungssatzung getroffenen Festsetzungen „Nachrichtlich“ in den Bebauungsplan zu übernehmen. Nach dieser Gestaltungssatzung vom 4. Juni 1992 i.V.m. der Änderungssatzung vom 29. April 1993 sollen für das Plangebiet nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 40 ° (+ 5 Grad) zugelassen sein. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzung kann das Dachgeschoss im planungsrechtlichen Sinne als Vollgeschoss gewertet werden. Aus diesem Grunde wurde 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.

Im Rahmen des neuen Entwurfes wurde die Gestaltungssatzung vom 4. Juni 1992 i.V.m. der Änderungssatzung vom 29. April 1993 mit ihren Vorschriften in den zeichnerischen Teil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steinberge“ nachrichtlich eingearbeitet.

Für die Grund- und Geschossflächenzahl ist beabsichtigt, die Höchstwerte der neuen Baunutzungsverordnung 1990 festzusetzen. Führte in der Vergangenheit die durch einen geplanten Dachausbau erhöhte Geschoszahl bzw. Geschossfläche zur Überschreitung der Festsetzungen, war das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Mit der Festsetzung der Obergrenze von 1,2 Geschossflächenzahl soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, insbesondere in Dachgeschossen, aber auch in geeigneten Untergeschossen ermöglicht werden.

Dies gilt auch für bereits bebaute Grundstücke, wonach nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften keine Vollgeschosse vorhanden sind, jedoch nach ihrer Beschaffenheit den Ausbau zu Wohnzwecken zulassen.

Insbesondere trifft dies zu, wenn beabsichtigt ist, Beherbergungsbetriebe zu errichten.

Der neu gefasste § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung 1990 sieht eine Anrechnung bestimmter Nebenanlagen auf die Grundfläche vor. Dazu zählen z.B. die Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren. Damit soll der besonderen Bedeutung des schonenden Umgangs mit dem Boden und einer unvertretbaren Bodenversiegelung Rechnung getragen werden.

Der Entwurf sieht die offene Bauweise vor im Hinblick auf Einzelhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist für die Flurstücke 179, 180 und 181 die Bauweise von Hausgruppe in offene Bauweise geändert worden.

Um eine ausreichende Freizügigkeit für den Zuschnitt der zukünftigen Baugrundstücke und deren Bebaubarkeit zu erreichen, sieht der Entwurf überwiegend zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise sowohl zu den Verkehrsflächen, wie auch im rückwärtigen Bereich versetzt. Das Versetzen zu den Verkehrsflächen soll sich positiv auf die spätere Straßenbildgestaltung auswirken, wogegen die Versetzungen im rückwärtigen Bereich eine bessere Ausrichtung der einzelnen Grundstücke ermöglichen.

6.) Erschließung

Für alle Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen vorhanden und im Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Die Planstraße 6 aus dem Bebauungsplan von 1974 wird nicht weiter verfolgt. Auf dieser Parzelle ist ein Leitungsrecht, sowie im nördlichen Teil ein Fußweg festgesetzt. Die verbleibenden Restflächen wird die Gemeinde zugunsten der Anlieger veräußern.

Diese bisher von der Straße "Zum Steinberg" vorgesehene Straßenflächen sind zwischenzeitlich größtenteils an die Anlieger verkauft und teilweise sogar bereits bebaut. Eine weitere Verdichtung der Bebauung kann ggfs. auch über § 34 BauGB

erreicht werden. Da mittlerweile bereits zwei Wohngebäude in der zweiten Reihe zur Kampstraße gebaut wurden, würde eine Erschließungsstraße für lediglich drei bis vier Baugrundstücke erstellt und ansonsten nur Doppellerschließung ermöglichen. Hier sollte auch aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes auf eine weitere Flächenversiegelung durch Straßenbau verzichtet werden. Die städtebauliche Entwicklung ist auch dann nicht unverhältnismäßig stark gefährdet, wenn die noch bestehenden Baulücken mit ggfs. vier weiteren Wohngebäuden gemäß § 34 BauGB gefüllt würden.

Der Separationsweg mit einer neuen Anbindung an die Straße „Zum Steinberg“ wird gleichfalls als Fußweg festgesetzt. So können die Bewohner im südöstlichen Bereich des Plangebietes fußläufig bequem in die Ortsmitte gelangen.

Die Straßen innerhalb des Plangebietes sind ebenso wie die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zwischenzeitlich fertiggestellt.

6.1. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wurden so gestaltet, dass die Verkehrsteilnehmer die Wohngebiete des Plangebietes mit geringer Geschwindigkeit durchfahren. Geringe Geschwindigkeiten erhöhen die Sicherheit und reduzieren die Lärmimmissionen. Insbesondere ist dies von Bedeutung für die Erschließungsflächen, die als Mischflächen ausgebaut wurden. Bis auf die Einmündungsbereiche zur Kampstraße und zur Schildstraße sind alle Erschließungsflächen für den Ausbau als Mischfläche vorgesehen festgesetzt und mittlerweile im Rahmen des Endausbaues auch bereits erstellt. In der Mischfläche wird der Gehweg von der Fahrbahn nicht mehr getrennt. Durch die Trennung von Fahrbahn und Gehweg für die genannten Teilstrecken in den Einmündungsbereichen soll die Sicherheit im Straßenverkehr erhöht werden. Dies ist insbesondere von Bedeutung, weil im direkten Einmündungsbereich zur Kampstraße ein Längsgefälle von ca. 12 % vorgesehen war, was bei den Mischflächen nicht gegeben ist. Auch sind Einmündungsbereiche nicht geeignet, um sie für

spielende Kinder zu nutzen. Durch die erhöhte Verkehrsdichte ist hier keine ausreichende Sicherheit gegeben. Erst nach Verteilung des Verkehrsaufkommens können die inneren Erschließungsstraßen, die als Mischflächen festgesetzt sind, gleichzeitig für Kinderspiele genutzt werden.

Das ermittelte Längsgefälle von 12 % ergibt sich aus der vorhandenen Situation im Einmündungsbereich der Kampfstraße und der Höhenvorgabe der Baustraße. Auch ist gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Erschließung der Fahrbahnquerschnitt mit beidseitigem Gehweg (6,00 m + 2,00 m x 2,00 m) auf 4,50 m Fahrbahnbreite zzgl. einseitigem Gehweg (1,50 m) und Schrammbord (0,50 m) reduziert. Für diese veränderte Form werden aus den Flurstücken 140, 141 und 197 sowie bezüglich der Anbindung des Fußweges aus dem Flurstück 77 Flächen beansprucht. Der erforderliche Böschungsanschnitt für die neue Erschließungsstraße mit dem Fußweg ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Anlegen der Böschung auf den Grundstücken zu dulden. Für die auszubauende Erschließungsanlage im unteren Bereich des Plangebietes sind im Bebauungsplanentwurf alle 20,00 m Höhenordinate für die fertige Straßenoberkante festzusetzen.

Damit die Bewohner des Plangebietes in Richtung Ortsmitte einen verkürzten Weg angeboten bekommen, sieht der Entwurf vor, im westlichen Bereich des Plangebietes ebenfalls einen Fußweg in Richtung Kampfstraße festzusetzen.

Auch dieser Fußweg wurde im Rahmen des Endausbaus bereits erstellt.

Für den kurzfristigen Besucher im Plangebiet sind keine vom Straßenraum abgeordneten Parkflächen eingeplant. Dieses wird nicht für erforderlich gehalten, weil die vorgesehenen Querschnitte der Mischflächen es erlauben, das für kurzfristige Besuche Wagen abgestellt werden. Bei dem Ausbau der Mischflächen wurden hierfür Markierungen vorgesehen und entsprechend Bäume angepflanzt. Das Anpflanzen von Bäumen und die markierten Stellflächen werden zusätzlich verkehrsberuhigend wirken.

An der südlichen Grenze der Flurstücke 327 und 325 der Flur 7 ist eine zu belastende

Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und sonstigen Erschließungsträger festgesetzt.

Im Bereich der ehemaligen Planstraße 6 an der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine zu belastende Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und sonstigen Erschließungsträger festgesetzt.

Für die Baugrundstücke, die an Stichwegen liegen, wird es erforderlich, dass der Müllbehälter am Tage der Müllabfuhr im Bereich der davor liegenden Straßenflächen abgestellt werden kann. Entsprechende Flächen hierfür sind im Entwurf vorgesehen, ansonsten verbleiben die Mülltonnen auf den Baugrundstücken.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung wird durch die gemeindliche Versorgungseinrichtung sichergestellt. Die hydraulischen Gegebenheiten für Löschwasser sind gewährleistet.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung mit 800 l/min für 2 Std. vorhanden. Innerhalb eines Radiuses von 300 Metern befinden sich innerhalb und außerhalb des Baugebietes „Am Steinberge“ mehrere Hydranten als Entnahmestellen. Außerdem verläuft westlich bzw. talseits der Fluss „Elpe“ und befindet sich östlich bzw. bergseits ein Hochbehälter der Gemeinde Bestwig, wobei beide Wasserquellen ebenfalls als Entnahmestellen genutzt werden können.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die öffentliche Kanalisation - im Mischsystem – der Kläranlage des Ruhrverbandes zugeleitet. Es handelt sich bei dem Baugebiet „Am Steinberge“ um ein seit Jahrzehnten bestehendes Baugebiet mit vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Nach § 51a Abs. 1 LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu

versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist nach Abs. 4 Niederschlagswasser, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist. Die Voraussetzungen des § 51a Abs. 4 LWG liegen vor. Es ist kein Vorfluter in unmittelbarer Nähe, in den das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden könnte. Ein Trennsystem kann nur durch Anschluss an die Elpe geschaffen werden, wobei eine Leitung durch die gesamte Ortslage mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre. Der gesamte Ortsteil Ostwig ist an eine Mischwasserkanalisation angeschlossen und dieses gilt auch für das bestehende Baugebiet „Am Steinberge“. Der vorhandene Boden ist erfahrungsgemäß kaum oder gar nicht versickerungsfähig.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die VEW oder andere Stromversorger. Innerhalb des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizitäts-Ortsnetzstation“ festgesetzt.

Das Einsammeln des Hausmülls erfolgt durch den von der Gemeinde beauftragten Unternehmer. Der Hausmüll wird dem Hochsauerlandkreis im Hinblick auf die Deponie Frielinghausen übergeben. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Gemeindegebiet noch keine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf Deponien, die durch Unternehmen im Auftrag des Hochsauerlandkreises betrieben werden, sowohl Bodenaushub, wie auch Bauschutt endzulagern. Die Deponien sind vom Regierungspräsidenten bzw. der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt worden.

6.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen der Gemeinde Bestwig keinerlei Verdachtsmomente vor, die das Wohl der Allgemeinheit durch Altlasten im Sinne des Landesabfallgesetzes beeinträchtigen. Auch das Altlastenkataster weist auf keine Altlastenprobleme hin.

Sollten jedoch irgendwelche Altlasten auftreten, wird die Gemeinde im Rahmen der Baugesuche in den belasteten Bereichen die Zurückstellung bei der Baugenehmi-

gungsbehörde des Hochsauerlandkreises beantragen und mit dem Umweltamt des Hochsauerlandkreises die Belastungen erfassen sowie erforderliche Untersuchungen über Art und Umfang der Schadstoffbelastung des Bodens einleiten.

7.) Bodenordnende Maßnahmen

Die Umlegung der bebauten und nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1974 erfolgt. Das Umlegungsverfahren wurde 1979 abgeschlossen.

Eine Änderung des Umlegungsplanes ist nicht erforderlich, da die Restflächen der aufgegebenen Planstraße 6 zwischenzeitlich nach Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Gemeinde Bestwig an die Anlieger durch notarielle Verträge veräußert wurden.

8.) Grünflächen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 ist ein Kinderspielplatz auf dem Flurstück 127 festgesetzt. Im Umlegungsverfahren hat die Gemeinde dieses Grundstück für den Ausbau eines Kinderspielplatzes zugeteilt bekommen. Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes wäre dieser Kinderspielplatz nur über Treppenwege erreichbar. Die Treppenwege sind aber für Kleinkinder ungeeignet, vor allem dann, wenn die Kinder Spielgeräte mitführen wollen. Da von der Forstwirtschaft die Anbindung des Separationsweges an die Straße, Flurstück 142, gefordert wird, kann nur eine Lösung gefunden werden, die über das Flurstück 159 erfolgt. Um für die Verbindung zwischen Forstweg und Erschließungsstraße kein Baugrundstück zu entwerfen, sieht der Entwurf den Wegfall des Kinderspielplatzes vor, um den Eigentümern des Flurstückes 159 wieder ein geeignete Baugrundstück anzubieten.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als auch bei der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB wurden insbesondere wegen der Gefährdung spielender Kinder durch wendende Fahrzeuge massive Bedenken gegen die ersatzweise Festsetzung von Kleinkinderspielplätzen im Bereich der Wendeplätze (Straße „Am Kreuzfelsen“ und Planstraße 2) vorgebracht. Aus diesem Grunde und auch aus Gründen einer ausreichenden Dimensionierung der Wendeplätze, z.B. für Müllfahrzeuge, hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Struktur- und Wirtschaftsförderung als Fachausschuss des Rates der Gemeinde Bestwig in seiner Sitzung am 9. Februar 1995 beschlossen, auf die Festsetzung von Kleinkinderspielplätzen im Bereich der vorgenannten Wendeplätze zu verzichten.

Somit sieht der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steinberge“ keine festgesetzte Kinderspielplatzfläche vor. Statt dessen soll auch die Mischfläche als Spielfläche genutzt werden. Dieses gilt insbesondere für die beiden Stichstraßen.

Um sicher zu gehen, dass alle späteren Grundstückseigentümern, 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.

9.) Natur- und Landschaftsschutz

Es ist unter Berücksichtigung von § 8 a Bundesnaturschutzgesetz keine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, weil durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ lediglich eine rechtliche Änderung von bereits bebaubaren Flächen erfolgt und summarisch keine Neuversiegelungen geplant sind (vgl. auch Ausführungen zu Gliederungsziffer 1 „Vorbemerkungen“).

Des Weiteren werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bestwig „Am Steinberge“ keine erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Schutzziele der potentiellen FFH-Gebiete in der Gemeinde Bestwig erwartet. Dieses gilt auch für das Schutzgebiet „Höhlen und Stollen im Ruhrtal bei Bestwig und Olsberg“ für den südlich des Baugebietes gelegenen Bereich „Stollen Am Steinberg“ und insbesondere die dort geschützten Fledermausarten bzw. die Vegetation. Es handelt sich außerdem lediglich um eine rechtliche Änderung von bereits bebaubaren bzw. zum größten Teil bebauten Flächen.

10.) Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes und in den angrenzenden überbauten 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 / oder beim Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmale Anzeige erstattet werden.

11.) Nachrichtliche Übernahmen

Während der Bebauungsplanentwurf im Februar 1997 durch die Bezirksregierung Arnsberg nach Abschluss der rechtsaufsichtlichen Prüfung mit der Geltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften zurückgegeben wurde, trat die dazugehörige Gestaltungssatzung bereits am 4. Juni 1992 in Kraft. Ursprünglich sollte diese Gestaltungssatzung erst erlassen werden, sobald der Bebauungsplanentwurf dem Regierungspräsidenten Arnsberg zur Anzeige gemäß § 11 BauGB vorliegt. Nach der Anzeigebestätigung des Regierungspräsidenten gemäß § 11 Abs. 3 BauGB sollte die

Gestaltungssatzung gemeinsam mit dem Bebauungsplan durch Bekanntmachung in Kraft treten.

Der Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Ostwig „Am Steinberge“ vom 22. Mai 1974 tritt mit Inkraftsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Steinberge“ im Ortsteil Ostwig außer Kraft.

12.) Sonstiges

Gemäß § 46 des Landesforstgesetzes dürfen bauliche Anlagen, die in einem Abstand von weniger als 100,00 m zum Wald errichtet werden und mit den die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.

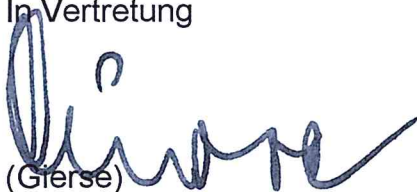
Der Bebauungsplan grenzt im Süden an ein Fichtenaltholz. Eine Gefährdung der Gebäude durch Windwurf und Schneebruch oder bei der Holzernte ist nicht auszuschließen. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob trotz der latenten Gefahr durch den Wald, die öffentliche Sicherheit und Ordnung gewährleistet ist. - Hierauf wird auch im Planwerk hingewiesen.

59909 Bestwig, den 15. Mai 2001

Gemeinde Bestwig

Der Bürgermeister

In Vertretung


(Gierse)