

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103  
der Gemeinde Bestwig "Ortsmitte Ramsbeck",  
Bestwig - Ramsbeck

Der Bebauungsplan Nr. 103 der Gemeinde Bestwig "Ortsmitte Ramsbeck", Bestwig - Ramsbeck, aus dem Jahre 1978 hat die Aufgabe, die Verkehrsflächen und Grundstücksneuordnung in der Ortsmitte für die wirtschaftliche Umstrukturierung von den Belangen des Bergbaues zu den Belangen des Fremdenverkehrs aufzuzeigen. Der Bebauungsplan setzt daher neben der in den Trassenführungen veränderten Land- und Kreisstraße, für die parallel verlaufende, durch die Valme getrennte Erschließungsstraße, die Grundstücksnutzungen der Ortsmitte fest. Die Festsetzungen für die Neuordnungen der Grundstücksnutzungen sind so getroffen worden, daß an einem Dorfplatz Einzelhandelsgeschäfte sich entwickeln können und daß als Infrastruktureinrichtung für den Fremdenverkehr auf einer Gemeinbedarfsfläche ein Kommunikationszentrum errichtet werden kann. Die verkehrlichen Ausbaumaßnahmen sind in dem Änderungsbereich abgeschlossen; wogegen die vorgesehenen baulichen Maßnahmen für die Grundstücksnutzungen noch in der Entwicklung stehen. Bei der Durchsetzung von vorgesehenen Maßnahmen sind gegenüber dem Bebauungsplan Abweichungen vorgenommen worden. So weicht der Ausbau der gemeindlichen Erschließungsanlagen und der Ausbau der Kreisstraße geringfügig von den ausgewiesenen ab. Auch konnte die Gemeinde die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche nicht erwerben. Sie mußte nördlich davon auf eine vergleichbare Fläche zurückgreifen. Um den Bebauungsplan an diese Gegebenheiten anzupassen, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan in den Teilen des Änderungsbereiches zu ändern. Gleichzeitig hat sie auch beschlossen, Änderungswünsche von Grundstückseigentümern einzubeziehen.

Die festgesetzten Parkflächen sind im Änderungsentwurf reduziert. Weil alle Grundstückseigentümer verpflichtet sind, entsprechend der baulichen Nutzungen auf ihren Grundstücken ausreichende Stellplätze einzurichten, werden die ausgebauten Parkflächen den aufkommenden Bedarf decken. Auch die Gemeinde wird bei der Verwirklichung von Maßnahmen auf den Flächen für den Gemeinbedarf zusätzliche Stellplätze entsprechend dem erforderlichen Bedarf ausbauen. Da das Baugrundstück, Flurstück Nr. 252, nicht an die ausgewiesene und ausgebaute Erschließungsstraße "Uferweg" angrenzt und daher nicht erschließbar ist, ist an der westlichen Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Wohnweg als Zufahrt zum Grundstück vorgesehen festzusetzen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war die genaue Nutzung der Gemeinbedarfsfläche noch nicht bekannt. Inzwischen stehen die spezifischen Nutzungsarten und Einrichtungen fest, so daß diese im Bebauungsplan benannt werden können. Auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 461, wurde mit Rücksicht auf das dort vorhandene Baudenkmal eine öffentliche Begegnungsstätte ausgebaut. Das Gebäude konnte in dem Außenumriß und in der Außengestaltung erhalten bleiben. Das Grundstück war in Form und Größe geeignet, um ein Gebäude mit dem erforderlichen Raumprogramm als öffentliche Begegnungsstätte einzurichten. Entsprechend sind die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück vorgesehen. Um das Baudenkmal durch Anbauten nicht zu verändern, ist die überbaubare Grundstücksfläche für dieses Grundstück genau mit dem aufstehenden Mauerwerk vorgesehen festzusetzen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke zwischen Uferweg und dem festgesetzten Fußweg und für die Grundstücke an der Heinrich - Lübke - Straße auf vorhandene Gebäude teilweise oder auf den Gebäudestand genau begrenzt. Auch für noch mögliche Neubauten sind die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen ohne erkennbaren Grund so festgesetzt, daß für Gebäude eine Wahl in der Standortbestimmung nicht gegeben ist. Im Änderungsentwurf sind daher die überbaubaren Grundstücksflächen als zusammenhängende Flächen aufgenommen. Sie sind so bemessen, daß die vorhandenen Gebäude erweitert werden können und daß bei Neubauten die Grundstückseigentümer selbst den Standort auf den Grundstücken

bestimmen können. Für das Grundstück mit den Flurstücken Nr. 523, 524 und 614, westlich der Kirche setzt der Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Flurstücke mit der Nr. 523 und 524 sind für die Erweiterung des Kirchengrundstückes als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die katholische Kirche ist nicht bereit, die Erweiterungsflächen zu übernehmen.

Daher hatte die Grundstückseigentümerin beantragt, ihr gesamtes Grundstück als Baugrundstück mit einer überbaubaren Grundstücksfläche auszuweisen. Im Änderungsentwurf hat das Grundstück für eine Bebauung ausreichende überbaubare Grundstücksflächen erhalten.

Weil auf dem Grundstück mit den Flurstücken Nr. 329 und 413 an der Heinrich - Lübke - Straße eine Tankstelle gewerblich betrieben wird, und weil das Grundstück an der Heinrich - Lübke - Straße günstige Voraussetzungen für den Betrieb einer Tankstelle bietet, soll durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich die Tankstelle auf die Dauer gesichert werden. Sie ist daher als zulässige Anlage im Änderungsentwurf aufgenommen.

Für die Fläche des Gemeinbedarfs und für die Grundstücke entlang des Uferweges bis zum Dorfplatz sind für die Geschossigkeit der Gebäude drei Vollgeschosse festgesetzt. Da in der Ortsmitte von Ramsbeck die historische Baustruktur durch höchstens zwei Vollgeschosse bestimmt wird, ist im Interesse des vorhandenen Ortsbildes und der Ortsbildgestaltung vorgesehen, für diesen Bereich nur noch zwei Vollgeschosse zuzulassen.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Neugestaltung des Dorfplatzes sind auf dem Dorfplatz Kinderspielflächen mit Spielgeräten ausgebaut worden. Der am ausgebauten Parkplatz vor dem Dorfplatz im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz ist daher nicht mehr erforderlich. Er ist im Änderungsentwurf als öffentliche Gründfläche für eine Grünanlage eingetragen. Die Fläche ist bereits als Grünanlage eingerichtet.

Ein auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 532, im Bebauungsplan für den Abriß vorgesehenes Gebäude ist im Änderungsentwurf nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet. Die Gemeinde hat dieses Gebäude und das Gebäude der öffentlichen Begegnungsstätte in die Denkmalliste aufgenommen. Durch die Aufnahme in die Denkmalliste unterliegen diese Gebäude dem Denkmalschutz. Sie dürfen daher nicht beseitigt werden. Auch für Änderungen und Erweiterungen beantragte Genehmigungen dürfen nur erteilt werden, wenn der Denkmalschutz gewahrt bleibt.

Im Bebauungsplan sind Gestaltungsvorschriften enthalten. Für Teilgebiete sind jeweils unterschiedliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Weil der Plan für die 1. Änderung inhaltlich selbständige Festsetzungen trifft, sollen für den Änderungsbereich die Gestaltungsvorschriften ebenfalls als eigenständige Satzung erlassen werden.

Nach Rechtskraft der Gestaltungssatzung werden die Gestaltungsvorschriften nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Gemeinde wird die Gestaltungssatzung mit der Änderungssatzung des Bebauungsplanes bekannt machen, so daß beide Satzungen am gleichen Tage in Kraft treten.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr erforderlich.

578o Bestwig, im Februar 1989

Der Gemeindedirektor

In Vertretung:



( Esser )

Beigeordneter