

Gemeinde Bestwig
Bebauungsplan Nr. 104
„Gewerbegebiet Ziegelwiese“

4. Änderung

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele
2	Bebauungsplanverfahren
3	Änderungsgebiet
3.1	Flächennutzungsplan
3.2	Bebauungspläne
3.3	Landschaftsplan / FFH
3.4	Wasserrecht
4	Planinhalte der 4. Änderung
4.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4.3	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
4.4	Sichtfelder
4.5	Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen
5	Erschließung
6	Soziale Maßnahmen
7	Flächenbilanz
8	Belange der Nachbargemeinden
9	Finanzielle Auswirkungen der Planung
10	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
10.1	Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände
10.2	Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
10.3	Bergbau
11	Umweltbelange
11.1	Umweltbericht
11.2	Eingriffsregelung

1 Anlass und Ziele

Im Jahr 1977 wurden innerhalb des heutigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 104 "Gewerbegebiet Ziegelwiese" durch die Bergbaumuseum Ramsbeck GmbH bzw. die Gemeinde Bestwig zwei öffentliche Parkplätze errichtet. Entsprechend der Förderbestimmungen haben sich die GmbH und die Gemeinde Bestwig verpflichtet, die Anlage der Öffentlichkeit mindestens 30 Jahre unentgeltlich entsprechend ihrem vorgesehenen Zweck (Parkplatz für das Bergbaumuseum und Besucherbergwerk) zur Verfügung zu stellen. Diese Frist läuft 2007 ab.

Es ist Ziel der Bergbaumuseum Ramsbeck GmbH, zukünftig die Stellplatzflächen für Besucher möglichst kompakt unmittelbar am Besucherbergwerk anbieten zu können. Dies würde grundsätzlich die Chance eröffnen, die derzeitigen Parkflächen zukünftig als Gewerbeflächen zu nutzen.

In seiner heute rechtskräftigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 104 für den Änderungsbereich überwiegend öffentliche Parkfläche (östlich der Gewerbegebietsstraße) und auch Gewerbegebiet (westlich der Gewerbegebietsstraße) fest. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des derzeitigen Areals der zwei Besucherparkplätze für das Bergbaumuseum und Besucherbergwerk im Gewerbegebiet Ziegelwiese im Ortsteil Ramsbeck als gewerbliche Bauflächen zu schaffen, um dort ggf. zwei neue Gewerbebetriebe ansiedeln zu können.

2 Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Umwelt am 22.02.2007 gefasst.

Gemäß §13a BauGB wird der Bebauungsplan lt. Beschluss des Fachausschusses vom 19.06.2007 im beschleunigten Verfahren geändert. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt¹ wird. Angesichts der Historie der Fläche (Wiedernutzung einer ehemaligen Bergbaufläche), der bereits bestehenden Nutzung durch Parkplätze und die Zielsetzung der Gemeinde Bestwig, hier im bestehenden städtebaulichen Kontext gewerbliche Nutzungen zu etablieren (vgl. vorhandene Gewerbeflächen nördlich und südlich der Parkplätze), anstatt bisher ungenutzte Flächen in Anspruch zu nehmen, ist dies zweifellos gegeben.

Dabei werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO genannt (20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da das Änderungsgebiet nur ca. 7.000 qm groß ist. Zudem sind hier bereits Parkplätze und

¹ Gem. §1 Abs.8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung.

öffentliche Straßen zulässig und bereits vorhanden. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. In der vorliegenden Planung ist dies nicht der Fall.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von den Verfahrensschritten gem. §3 Abs.1 und §4 Abs.1 sowie von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Umwelt am 19.06.2007 gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Städte und Gemeinden gefasst. Die Bekanntmachung dazu erfolgt im Amtsblatt am 06.07.2007.

Der Entwurf des Plans hat vom 23.07.2007 bis zum 24.08.2007 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Städte und Gemeinden erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2007.

Der Rat der Gemeinde Bestwig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.04.2008 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Gewerbegebiet Ziegelwiese“ als Satzung beschlossen.

3 Änderungsgebiet

Das Gewerbegebiet Ziegelwiese liegt im Norden des Bestwiger Ortsteiles Ramsbeck westlich der Landesstraße 776. Es ist weitgehend bebaut.

Das Änderungsgebiet liegt im südlichen Bereich dieses Gewerbegebietes und wird durch die Flurstücke 702, 703 (teilweise) und 704 (teilweise) der Flur 5 gebildet. Es umfasst ca. 7.000 m². Unmittelbar östlich verläuft die Valme, östlich dieser die L 776. Südlich und westlich wird das Änderungsgebiet durch die Kreisstraße K44 begrenzt. Nördlich schließen sich die Bauflächen bzw. Verkehrsflächen des Gewerbegebietes Ziegelwiese an. In ca. 50 – 80 m Entfernung befinden sich südöstlich und südwestlich des Plangebietes auch Wohnnutzungen.

Das Änderungsgebiet wird gegenwärtig als Parkplatz sowie als öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Ziegelwiese“ zur Erschließung der nördlichen Teile des bestehenden Gewerbegebietes) genutzt. Sonstige bauliche Anlagen bestehen nicht.

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig stellt das Änderungsgebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dar.

Außerhalb des Plangebietes schließt im Norden die Darstellung einer gewerblichen Baufläche an. Südlich und westlich werden unmittelbar anschließend Verkehrsflächen dargestellt, im weiteren südlichen Verlauf zunächst eine schmale Grünfläche und dann wiederum gewerbliche Baufläche. Im weiteren westlichen Verlauf wird Grünfläche bzw. Wald dargestellt.

Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt die Darstellung einer Grünfläche an. Innerhalb derer besteht für die Valme die Darstellung "Wasserfläche" und deren Überschwemmungsgebiet.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

3.2 Bebauungspläne

Für das Änderungsgebietes besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 104 „Gewerbegebiet Ziegelwiese“ in der Fassung der 3. Änderung.

In seiner heute rechtskräftigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 104 für den Änderungsbereich

- "öffentliche Parkfläche",
- "eingeschränktes Gewerbegebiet",
- "öffentliche Verkehrsfläche" sowie
- "Parkanlagen"

fest. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

3.3 Landschaftsplan / FFH

Der Landschaftsplan Bestwig (Stand: Offenlegungsentwurf) enthält für den Änderungsbereich keine Festsetzungen.

Im Änderungsgebiet oder seiner Umgebung befinden sich keine FFH-Gebiete.

3.4 Wasserrecht

Östlich des Änderungsgebietes verläuft die Valme.

Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einer Wasserschutzzone.

4 Planinhalte der 4. Änderung

Die städtebauliche Konzeption der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 "Gewerbegebiet Ziegelwiese" erweitert die bestehenden, gewerblich genutzten Bereiche um die Flächen einer bestehenden Parkplatzanlage, für die an anderer Stelle Ersatz geschaffen wird.

4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Es wird entsprechend der im nördlichen Plangebiet bereits vorhandenen Festsetzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE (b) festgesetzt.

Eingeschränkte Gewerbegebiete GE (b) (§1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. §8 BauNVO)

Zulässig sind nicht wesentlich störende

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind

2. Einzelhandelsbetriebe aller Art, ausgenommen hiervon sind Produktionsverkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und dem Betrieb hinsichtlich ihrer Grundfläche deutlich untergeordnet sind sowie Kfz-Verkaufsstellen,
3. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten,
5. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

Bereits in der heute rechtskräftigen Fassung wird im nordwestlichen Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dies ist auch südlich des Änderungsbereiches - den bestehenden Wohnnutzungen zugewandt - der Fall. Zum Schutz dieser Wohnnutzungen wird auch für die Erweiterung der Gewerbeflächen diese Festsetzung übernommen. Es sind lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

zulässig, so dass der Störungsgrad eines Mischgebietes nicht überschritten wird. Somit kann dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung entsprochen werden.

Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gem. §8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen über den Aspekt des Immissionsschutzes hinaus die Flächen des Gewerbegebietes für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. Auf Grund ihres Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit Verdrängungstendenzen der wirtschaftlich potenteren Einzelhandels- oder Freizeitnutzungen würden durch solche Ansiedlungen den gewerblichen Nutzungen an diesem Standort Flächenanteile entzogen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären.

Darüber hinaus gelten für einzelne Nutzungen weitere Ausschlussgründe.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen wird einerseits damit begründet, Störungen der im weiteren Umfeld bestehenden Wohnnutzungen zu verhindern, sowie andererseits damit, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtungen, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art mit Ausnahme von Produktionsverkaufsstellen sowie Kfz-Verkaufsstellen wird im Plangebiet generell ausgeschlossen. Die Gemeinde Bestwig verfolgt im Hinblick auf die Einzelhandelsansiedlung die Ziele, dass sowohl das Zentrum der Gemeinde Bestwig durch die dort vorhandene Konzentration von Einzelhandelsbetrieben gestärkt als auch die wohnungsnah Grundversorgung im Gemeindegebiet, insbesondere im Nebenzentrum Ramsbeck gesichert wird. Durch die gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist in diesem Bereich nur eine vergleichsweise geringe Mantelbevölkerung durch Wohnnutzungen im weiteren Umfeld vorhanden, so dass durch eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet die eben genannten gemeindlichen Ziele gefährdet sind. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan ist außerdem gewährleistet, dass Produktionsverkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und baulichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und dem Betrieb hinsichtlich ihrer Grundfläche deutlich untergeordnet sind, nicht ausgeschlossen werden, um die Gewerbebetriebe nicht in dieser Nutzungsmöglichkeit einzuschränken. Gleiches gilt für Kfz-Verkaufsstellen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gemäß § 8 BauNVO bleibt gewahrt, auch wenn im Bebauungsplan eine Begrenzung der gewerblichen Nutzung auf nicht wesentlich störende Betriebe (GE b) sowie eine generelle Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aller Art mit Ausnahme von Produktionsverkaufsstellen und Kfz-Verkaufsstellen festgesetzt ist und Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der im GE b vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet zulässig sind.

In ausgeübte Nutzungen wird durch die Ausschlüsse von Nutzungen nicht eingegriffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen und auf die gewerbliche Erweiterungsfläche übertragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese werden im westlichen Teil weitestgehend übernommen.

Die bislang durch die Baugrenzen sichergestellte Sichtachse wird beibehalten.

Im östlichen Teil, in dem bislang ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt war, gab es bislang keine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen. Hier werden nunmehr die Baugrenzen in einer Entfernung von 3 m zur westlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Norden und Süden werden diese entlang der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

4.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die in den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufstehenden Bäume sind zu erhalten.

Eine solche Fläche wird entlang der gesamten östlichen und nordöstlichen Änderungsgebietsgrenze festgesetzt.

Ziel der Festsetzungen ist die Erhaltung der dort bestehenden Grünstrukturen. Zuvor bestand hier die Festsetzung einer "Parkanlage (Blumen, Ziergehölz)", so dass angesichts des hier vorhandenen Baumbestandes eine deutliche ökologische Aufwertung der rechtlichen Situation eintritt. Zudem betrifft diese Festsetzung vor allem die Uferböschung der Valme. Auch wenn hier kein formales Überschwemmungsgebiet besteht, ist es dennoch Ziel der Gemeinde Bestwig, diesen Uferbereich zu sichern und keiner Bebauung zuzuführen. In die Hochwasserschutzsituation wird somit nicht eingegriffen.

4.4 Sichtfelder

Aus der rechtskräftigen Fassung übernommen wird ein Sichtfeld, das zur Sicherung der Verkehrssicherheit im angrenzenden Kurvenbereich der K44 dient. Unzulässig sind hier weiterhin bauliche Anlage und Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der Fahrbahn.

4.5 Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die derzeit für das Plangebiet Nr. 104 "Ziegelwiese" geltenden Gestaltungsvorschriften werden entsprechend § 86 BauONW folgende örtliche Bauvorschriften für das Änderungsgebiet festgesetzt:

- Gebäudehöhe als max. Höhe in m über Gelände: GH 7,0
- Dachform:
 - Flachdach, max 15° Dachneigung FD
 - Pultdach, max. 15° Dachneigung PD
 - Sheddach, max. 30° Dachneigung SHD
 - Satteldach, max. 30° Dachneigung SD
- Einfriedigung: Nicht zugelassen sind Stacheldrahtzäune

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 7m wird auch den Belangen der militärischen Luftfahrt Rechnung getragen. Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, "untergeordnete Gebäudeteile" oder Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20m über Grund übersteigen, so wird seitens der Wehrbereichsverwaltung West darum gebeten, in jedem Einzelfall eine erneute Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen. Dieser Belang ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

5 Erschließung

Verkehr

Das Änderungsgebiet wird durch die Gemeindestraße "Ziegelwiese" und die Kreisstraße K44, die das Gebiet auch an die L776 anschließt, erschlossen. Diese Erschließung ist bereits vorhanden, Änderungen von Festsetzungen sind nicht notwendig.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße "Ziegelwiese") wird übernommen. Festsetzungen zur Anlage von Grundstückszufahrten sind nicht notwendig, da es bedingt durch die Lage und Ausformung des Einmündungsbereichs nicht möglich ist, eine Zufahrt näher zum Einmündungsbereich zu orientieren, als dies bislang bei der Parkplatzzufahrt der Fall ist.

Seitens der Kreispolizeibehörde bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung folgender Punkte grundsätzlich keine Bedenken:

- Die Anbindung der neu angesiedelten Unternehmen muss in ausreichender Entfernung zum Einmündungsbereich Ziegelwiese/K44 geplant werden.
- Für den Publikumsverkehr des Besucherbergwerks müssen ausreichend neue Parkflächen zur Verfügung stehen. Zur Zeit wird eine Anzahl von ca. 90 Pkw und 14 Busparkplätzen angeboten. Ein Beparken der Glück-Auf-Straße ist aus Sicht der Kreispolizeibehörde nicht einzuplanen. Hier würde es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Problemen zwischen Fahrzeuge und Fußgängern kommen.

Es ist Ziel der Gemeinde Bestwig und der Bergbaumuseum Ramsberg GmbH, die Museumsparkplätze zukünftig unmittelbar am Besucherbergwerk anzubieten. Das

Parkplatzangebot soll sich nicht verschlechtern (vgl. auch Kap. 1). Der bestehende Parkplatz genießt Bestandsschutz.

Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Wasserversorgung / Schmutzwasser

Das Änderungsgebiet wird durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den Erschließungsstraßen erschlossen. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt im vorhandenen Kanal-Mischsystem.

Löschwasserversorgung

Die Brandaufsicht des Hochsauerlandkreises fordert eine Mindestmenge von 1.600 ltr./min über 2 Stunden für das Gewerbegebiet.

Die Löschwasserdargebotsmenge von 1.600 l/min. auf die Dauer von 2 Stunden ist durch Entnahme aus dem gemeindlichen Netz gesichert. Die Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Entfernung angeordnet und können durch Entnahmemöglichkeiten aus dem Vorfluter "Valme" ergänzt werden, die entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft. Die gesamte Löschwassermenge steht in dem max. zulässigen Radius von 300m zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist im Baugebiet gesichert.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß §51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Im vorliegenden Plangebiet aus den 70er Jahren trifft dies nicht zu. Da das Plangebiet bereits vor dem genannten Stichtag befestigt war, bestehen keine Versickerungspflichten gem. §51a LWG. Die Beseitigung kann im genehmigten Kanal-Mischsystem erfolgen.

Im Rahmen eines konkreten Bauantrags bzw. Entwässerungsantrags ist im Wege einer Bodenuntersuchung zu klären, ob eine Versickerung des Dachflächenwassers oder eine Einleitung in den Vorfluter Valme erfolgen kann.

Zur Entlastung der Kläranlage des Ruhrverbandes soll maßnahmenbezogen auch untersucht werden, ob das Oberflächenwasser der zukünftigen Pflaster- und Parkfläche auf dem Gelände versickert oder in die Valme eingeleitet werden kann.

6 Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ziegelwiese" in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet oder in benachbarten Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des §180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Die Fläche des Änderungsgebietes der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ziegelwiese" umfasst ca. 7.000 qm.

Gesamtfläche	ca. 7.020 qm
Gewerbegebiete	ca. 5.840 qm
<i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 760 qm</i>
Verkehrsfläche	ca. 1.180 qm

8 Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ziegelwiese" nicht betroffen.

9 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die Planung löst keine finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Bestwig aus.

10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Die Altlastensituation war bereits Gegenstand der Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104:

"Der Gemeinde Bestwig liegen Erkenntnisse darüber vor, dass das Änderungsgebiet ebenso wie der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ziegelwiese" vor Jahrzehnten mit Haldenmaterial aufgefüllt wurde. Weitere Materialien wurden dort nicht abgelagert. Es ist somit davon auszugehen, dass keine bzw. nur sehr geringe Bodenbelastungen vorliegen, zumal das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Änderungsfläche seit geraumer Zeit bebaut ist und Probleme bis heute nicht erkennbar

sind". Insbesondere im Hinblick darauf, dass hier ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, ist nicht von einer unverträglichen Situation auszugehen.

Lt. Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 03.12.2007 wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche festgestellt (Indikator 3): keine Bombardierung, Artilleriebeschuss

Nach der fachlichen Beurteilung werden weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich angesehen und empfohlen: systematische Oberflächendetektion im Bereich des Artilleriebeschusses / Mit Kleinmunition im Bereich des Artilleriebeschusses muss gerechnet werden.

Altlasten:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind die Gemeinde Bestwig (Tel. 02904/987-0), das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Hochsauerlandkreises in Meschede (Tel. 0291/940) sowie die Bezirksregierung Arnsberg, Umweltverwaltung (Tel. 02941/986-0) umgehend zu informieren.

Kampfmittel:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) ist zu verständigen.

Da das Vorhandensein von Altlasten und/oder Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Änderungsgebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Hinweis allein aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

10.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ziegelwiese" werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02904/987-105; Fax 02904/987274) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand

zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSchG).

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW und potenzielle, denkmalrechtlich relevante, Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

10.3 Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Deshalb wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisen-, Blei-, Kupfer-, Zinkerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeld "Vereinigter Bastenberg und Dörmberg".

Einwirkungsrelevanter Bergbau ist im Bereich der Planfläche nicht verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist im Bereich der Maßnahme nicht zu rechnen.

Die Sachtleben Bergbau GmbH schreibt für die GEA Group als Bergwerkseigentümerin im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: „Nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung auf dem o.a. Plangebiet nicht zu rechnen. Bergbauliche Einwirkungen sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Weiterreichende bergbauliche Interessen werden, soweit von hier aus zu beurteilen, aus heutiger Sicht nicht berührt. Bergbauliche Tagesöffnungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.“

11 Umweltbelange

11.1 Umweltbericht

Gemäß §13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Dennoch sollen im Folgenden die abwägungsrelevanten Umweltbelange dargestellt werden.

11.2 Eingriffsregelung

Gem. §13a Abs.3 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist ohnehin eine Bebauung durch den bestehenden Bebauungsplan bereits zulässig und das Gebiet in den bebaubaren Bereichen weitgehend versiegelt.

Immissionsschutz

Südwestlich und südöstlich des Änderungsgebietes bestehen in ca. 50 – 80 m Entfernung Wohnnutzungen. Zwischen den Wohngebieten liegen Teile des Gewerbegebietes Ziegelwiese.

Gemäß §50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete vermieden werden.

Dieser Forderung des vorbeugenden Immissionsschutzes kann der Bebauungsplan entsprechen. Zum einen liegen südlich des Änderungsbereichs und damit zwischen den Wohnnutzungen weitere gewerbliche Flächen, zum anderen werden die zulässigen Nutzungen hinsichtlich ihrer Immissionswirksamkeit beschränkt.

Bereits in der heute rechtskräftigen Fassung wird im nordwestlichen Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dies ist auch für das bestehende Gewerbegebiet südlich des Änderungsbereiches - zwischen den bestehenden Wohnnutzungen - der Fall. Zum Schutz dieser Wohnnutzungen wird auch für die Erweiterung der Gewerbeflächen diese Festsetzung übernommen. Es sind lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, so dass der Störungsgrad eines Mischgebietes nicht überschritten wird. Somit kann dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung entsprochen werden.

Wasser / Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gem. § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Der Bebauungsplan enthält somit keine derartigen Festsetzungen.

Im Rahmen eines konkreten Bauantrags bzw. Entwässerungsantrags kann im Wege einer Bodenuntersuchung geklärt werden, ob eine Versickerung des Dachflächenwassers oder eine Einleitung in den Vorfluter Valme erfolgen kann.

Zur Entlastung der Kläranlage des Ruhrverbandes soll maßnahmenbezogen auch untersucht werden, ob das Oberflächenwasser der zukünftigen Pflaster- und Parkfläche auf dem Gelände versickert oder in die Valme eingeleitet werden kann.

Hochwasserschutz

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 im Bereich der Valme keine baulichen Änderungen bedingt, ist keine Verschlechterung der Situation gegeben. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Bebauung des Uferbereichs verhindert.

FFH

FFH-Belange gem. §1 Abs. 2 Nr. 4 BauGB werden nicht berührt.

Gemeinde Bestwig, im Juli 2008



(Péus)

Bürgermeister