

Begründung zur Neuaufstellung des
Bebauungsplans Nr.110 "Oberm Kirchhofe"
der Gemeinde Bestwig, Velmede-Bestwig

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB

1. Planungsanlaß

Innerhalb der Gemeinde Bestwig, die derzeit etwa 11.800 Einwohner hat, liegen die Hauptsiedlungsgebiete im Ruhrtal und an den südlichen Hängen des Ruhrtales. Die bauliche Entwicklung hat sich im anstehenden Planungsbereich seit Ende der 70er Jahre u.a. nach dem Bebauungsplan Nr.110 "Oberm Kirchhofe" vollzogen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde 1979 aufgestellt.

Topographische Schwierigkeiten, Probleme in der Abwicklung der Wohnbaumaßnahmen, bautechnische Probleme und sehr differenzierte Festsetzungen, die zahlreiche Befreiungen im Gefolge hatten, haben dazu geführt, daß nunmehr der Bebauungsplan neu aufgestellt werden soll.

Das planmäßig ausgeführte Straßennetz hat infolge des heute hohen Motorisierungsgrades dazu beigetragen, daß Belästigungen und Gefahren für die Wohnbevölkerung im Plangebiet bestehen. Mittlerweile läuft eine Erprobungsphase von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, auch über das Plangebiet hinaus. Die planungsrechtliche Absicherung der Verkehrsberuhigung ist ein weiterer Planungsanlaß.

2. Vorgaben der Bauleitplanung / Bestand

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt. Der noch geltende Bebauungsplan weist zwischen der Mittelspannungsleitung der VEW und der neu ausgebauten B 7 allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Südlich davon ist bis zum Waldrand reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die ausgeübte Nutzung entspricht den planungsrechtlichen Vorgaben. Das Plangebiet ist im wesentlichen bebaut.

3. Lage des Plangebiets / Abgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich am südlichen Talhang der Ruhr von der verlegten B 7 bis zur Waldgrenze. Eine Begrenzung im Osten stellen der Friedhof und die ältere Bebauung an der Baumhofstraße dar. Der Plan umfaßt südlich der Baumhofstraße die Wendeschleife der Rüdtenbergstraße. Die Westgrenze bilden die Halbeswiger Straße bzw. die

Hintergrenzen ihrer östlichen Bebauung. Um Kollisionen mit angrenzenden Bebauungsplänen und Unklarheiten zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan Nr. 110n die bisherigen Plangebietsgrenzen erneut fest.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der Flächennutzungsplandarstellung soll der nördliche Bau-
gebietsteil als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
ausgewiesen werden. Ausnahmsweise sollen Beherbergungsbetriebe und
Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden können, um im Hinblick
auf den Fremdenverkehr in der Gemeinde Bestwig das Angebot einer
Speisewirtschaft ergänzen zu können oder um ggfls. Verwaltungen
zulassen zu können, die von § 13 BauNVO nicht mehr gedeckt sind.
Weitere Ausnahmen werden wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer
Verkehrsbelastung nicht zugelassen.

Südlch anschließend bis zum Waldrand wird reines Wohngebiet ausge-
wiesen; dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und dem geltenden
Planungsrecht.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 angesetzt, um eine intensivere
Ausnutzung des Grund und Bodens zu ermöglichen. Die Geschößflächen-
zahl variiert je nach Geschößzahl von 0,8 bis 1,2 innerhalb der Ober-
grenzen des § 16 Abs.1 BauNVO. Dort wo vorhandene Bebauung eine
höhere Ausnutzung verwirklicht hat, wird die GFZ auf 1,8 erhöht.
Dies ist am Femeweg vertretbar, da als Ausgleich öffentliche Grün-
flächen einschl. eines Kinderspielplatzes angrenzen.

Die zur Festsetzung vorgesehene Bebauung soll traditionelle Bauweisen
mit geneigten Dächern widerspiegeln. Da die BauONW bei einer steilen
Dachneigung leicht Dachgeschosse als Vollgeschosse gelten läßt, wird
die Geschößzahl entsprechend erhöht. Um jedoch das angestrebte
städtebauliche Gestaltungsziel zu erreichen, werden gleichzeitig
Traufhöhen festgelegt. Diese unterscheiden wegen des hängigen
Geländes zwischen bergseitiger und talseitiger Traufhöhe. Von
Bedeutung ist die Traufhöhenfestlegung vor allem in den Bereichen,
in denen nun statt des Flachdachs Satteldächer zugelassen werden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über vorhandene Straßen an die B 7 als Verkehrs-
achse im Ruhrtal angebunden. Von der Halbeswiger Straße wird das
Gebiet durch eine Schleife aus der Abt-Anno-Straße und der Graf-Gott-

fried-Straße erschlossen. Von diesen Straßen gehen einzelne Stichstraßen zur Erschließung weiterer Bauplätze ab. Die öffentlichen Straßenflächen sollen insgesamt verkehrsberuhigt werden mit Ausnahme der Halbeswiger Straße. Die Fahrverbindung nach Osten in die Baumhofstraße wird unterbrochen, um unerwünschte Durchgangsverkehre zu verhindern. Lediglich Einsatzfahrzeuge dürfen den Engpaß befahren.

Die vorhandenen Fußwege stellen als öffentliche Wege die direkte Verbindung zu den Versorgungseinrichtungen und zur Haltestelle des ÖPNV her.

Den Hausgruppen und der mehrgeschossigen Bebauung am Friedhof wurden Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze zugeordnet. Eine mehr differenzierte Zuordnung wurde nicht vorgesehen, da im Vollzug sonst Schwierigkeiten zu erwarten sind. Der Stellplatznachweis verliert angesichts der Bestrebungen zur Novellierung der BauONW etwas an Bedeutung.

Die Abwässer werden über das bestehende Ortsnetz und Verbindungssammler der Kläranlage des Ruhrverbandes in Wehrstapel zugeführt; Änderungen des Kanalnetzes sind im Plangebiet nicht beabsichtigt. Die Oberflächenwässer sollen soweit noch möglich über Versickerungsanlagen gem. Abwassertechnischer Vereinigung - Arbeitsblatt 138 - schadlos abgeleitet werden.

Die Strom- und Gasversorgung ist durch die VEW gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch das gemeindliche Wasserwerk.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen genutzt werden, die gem. § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der BauONW benutzt.

Altlasten sind nicht bekannt; sie sind auch angesichts der bisherigen Nutzung nicht zu vermuten.

6. Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich das Haus Halbeswiger Straße 9, das als Denkmal in die Denkmalliste eingetragen ist und im Plan gekennzeichnet ist. Änderungen im Umfeld sind nicht vorgesehen. Weitere Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Bodendenkmalpflege-

rische Belange sind ebenfalls nicht erkennbar. Jedoch soll bei der Erteilung von Baugenehmigungen folgende Auflage in den Bauschein aufgenommen werden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

7. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen ergeben sich unterhalb der 30-KV-Leitung der VEW. Nach deren Abrüstung wird eine hangparallele Baumkulisse die Fernansicht des Baugebietes sicherlich verbessern. Eine weitere größere gemeindliche Grünfläche ergibt sich aus der Endschleife der Rüdenbergstraße. Auch hier ist langfristig der gleiche positive Aspekt zu erwarten.

Am Femeweg ist ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, der vor allem für die dort konzentrierte Bebauung von Bedeutung ist.

Private Flächen mit Bindung für Bepflanzung wurden nicht ausgewiesen. Angesichts der vorhandenen Durchgrünung des Gebietes auf den Einzelhausgrundstücken erscheint dies auch unnötig. Zur Gestaltung der Straßenräume und zur Abgrenzung gegenüber dem Friedhof sind stattdessen Einzellaubbäume vorgesehen. Weitere Pflichtpflanzungen wurden nicht geplant, da es problematisch erscheint, den Nordhang weiter zu verschatten und den Häusern das wenige Sonnenlicht noch mehr zu nehmen.

Zum Waldrand wurde der bestehende Abstand, der auch durch das geltende gemeindliche Planungsrecht abgedeckt ist, beibehalten. Ein näheres Heranrücken der Häuser wurde durch eng gezogene Baugrenzen vermieden. Da oberhalb der Rüdenbergstraße nur Doppelhäuser zulässig

sind, kann innerhalb der durchgehenden Baufläche keine wesentliche Wohnbebauung mehr in den Grenzabstandsflächen errichtet werden. Eine Rücknahme bestehender Baurechte kam angesichts der vorhandenen Bebauung im Verhältnis zur latenten Gefährdung durch den Baumbestand nicht in Betracht.

7. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebiets sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern wurden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten. Der Schutz vor Verkehrslärm der B 7 ist planungsrechtlich nicht zu regeln. Zusätzliche Bauflächen werden nicht über das bisherige Planungsrecht hinaus ausgewiesen.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt. Die Bereinigung grundstücksrechtlicher Probleme kann durch den Bebauungsplan nicht erfolgen.

Aufgestellt

Bestwig, den .30.06.1993

Der Gemeindedirektor
In Vertretung



(Esser)
Beigeordneter

SENDEBERICHT

ZEIT : 27/05/2003 08:40

DATUM/UHRZEIT	27/05 08:38
FAX-NR./NAME	002961943399
Ü.-DAUER	00:02:04
SEITE(N)	06
ÜBERTR	OK
MODUS	STANDARD
	ECM