

Gemeinde Bestwig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 "Alt Velmede" der Gemeinde Bestwig in Velmede

Die Gemeinde Bestwig hat beschlossen, für das im Entwurf vorgesehene Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Entlang der ausgebauten Bundesstraße B 7 sind größere Flächen der Baugrundstücke nur teilweise bebaut. Insbesondere für diese noch unbebauten Flächen sollen die zukünftigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die zukünftige Bebauung sich in die vorhandene einfügt, mit dem Ziel, daß die Gestaltung des Ortsbildes im Bereich des breiten Durchbruches der Bundesstraße eine erhebliche Verbesserung erfährt. Durch die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen, die in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße festgesetzt werden sollen, soll das jetzt vorhandene weiträumige Straßenbild eingengt werden, so daß annähernd in der Ortsbildgestaltung der kleinstädtische Maßstab erreicht wird. Dies soll insbesondere durch die vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Vorsprüngen und den Baulinien zur Bundesstraße im östlichen Bereich erreicht werden. Aber auch nördlich der Bundesstraße im westlichen Plangebiet kann die zukünftige Bebauung hierzu einen erheblichen Beitrag leisten. Die übrigen vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen haben ebenfalls das Ziel, weitgehend das gut gestaltete Ortsbild an der ehemaligen Bundesstraße zu erhalten. Das gleiche trifft für die vorhandene platzähnliche Bebauung an den Flurstücken Nr. 511, 510 und 92 zu. Daher sind hier die Baugrenzen so vorgesehen, daß die vorhandene Bebauung erhalten bleiben kann. Damit die Platzwirkung auf den vorgenannten Flurstücken in Zukunft nicht wesentlich verändert wird, sind hier keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Der Entwurf sieht für das gesamte Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet vor. Die vorhandene Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist bereits eine gemischte Bebauung, die sowohl dem Wohnen wie Gewerbebetrieben dient. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig sieht für diese Flächen Mischbauflächen vor. Der Entwurf kann daher als ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan stellt die durch die kath. Kirche genutzten baulichen

ST080192.002

Grundstücke als sogenannte Gemeinbedarfsflächen dar. Auf den Grundstücken der kath. Kirche befindet sich die Pfarrkirche, das Pfarrhaus und das Pfarrheim. Der Entwurf sieht daher die Grundstücke der kath. Kirche als Gemeinbedarfsflächen für die vorgenannten baulichen Einrichtungen vor.

Die vorhandene Bebauung wird durch zwei- und dreigeschossige Vorhaben bestimmt. Für die städtebauliche Weiterentwicklung wird diese Geschossigkeit als richtig angesehen. Daher sieht der Entwurf die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen als Höchstgrenze vor. Durch die Baunutzungsverordnung 1990 soll eine Verbesserung des Umweltschutzes erreicht werden. Unter anderem ist eine Anrechnungsregelung für Nebenanlagen aus Gründen der Begrenzung der Bodenversiegelung bestimmt. Damit wird der besonderen Bedeutung der nicht versiegelten Grundstücksflächen für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion Rechnung getragen.

Führte in der Vergangenheit die durch einen Dachausbau erhöhte Geschößzahl bzw. Geschößfläche zur Überschreitung der Festsetzungen, war das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Mit der Festsetzung der Obergrenze von 1,2 Geschößflächenzahl soll die Schaffung von Wohnraum, insbesondere in Dachgeschossen, aber auch in geeigneten Untergeschossen ermöglicht werden. Dies gilt auch für bereits bebaute Grundstücke.

Im gesamten Plangebiet soll auch in Zukunft nur die offene Bauweise zugelassen werden. Die offene Bauweise entspricht ebenfalls der vorhandenen städtebaulichen Struktur und wird wegen der seitlichen Abstände von baulichen Vorhaben zu seitlichen Grundstücksgrenzen oder untereinander und die dadurch gegebene Gliederung im Orts- und Straßenbild auch für die Zukunft in diesem Bereich für richtig angesehen. Bauvorhaben in der uneingeschränkten offenen Bauweise mit der höchstzulässigen Länge von 50 m sichern in diesem Bereich ausreichende Nutzfläche für Geschäfts- und Bürogebäude oder Einzelhandels- und Gewerbebetriebe ab.

Bis auf eine neu auszuweisende Erschließungsfläche auf dem Grundstück Nr. 1126 sollen alle Verkehrserschließungsflächen wie bereits vorhanden ausgewiesen werden. Die vorhandenen Erschließungsflächen reichen aus, um die angrenzenden Baugrundstücke ordnungsgemäß zu erschließen. Die neu auszuweisende Erschließungsfläche auf dem Grundstück Nr. 1126 wird erforderlich, um diese

überbaubare Fläche von der Bundesstraße nicht für das Kraftfahrzeug zu erschließen. Durch die vorgesehene Erschließungsanlage wird auf der ausgebauten Bundesstraße die Verkehrssicherheit erhöht. Außerdem ist an dieser Fläche eine Bushaltestelle ausgebaut, so daß es nicht zweckmäßig erscheint, in diesem Bereich zusätzliche Zufahrten von der Bundesstraße zu wählen. Die Erschließungsanlage soll aber auch dazu dienen, daß auf den vorgesehenen öffentlichen Parkflächen die Besucher des Friedhofes Fahrzeuge abstellen können. Durch den östlich davon gelegenen vorhandenen Fußweg besteht ein unmittelbarer Zugang zum Friedhof. Ein dem Nutzungszweck der Grundstücke gestaltetes Straßenbild entlang der Bundesstraße soll eine erhöhte Bedeutung zugewiesen werden. Daher sollen auf den Grundstücken südlich der Bundesstraße Garagen und Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße ausgeschlossen bleiben. Es ist vorgesehen, daß Stellflächen und Garagen für die zukünftige Nutzung der Grundstücke nur im Bereich der neu auszuweisenden Erschließungsanlage zugelassen werden sollen.

Da im Plangebiet eine Versorgungsfläche der VEW vorhanden ist und eine kleine Grünfläche mit dem Ehrenmal, sollen für diese Flächen die vorhandenen Nutzungsarten im Bebauungsplan festgesetzt werden. Um die Erschließung für die von der Bundesstraße aus rückwärtig gelegenen Baugrundstücke, Flurstück Nr. 860 und 859, öffentlich-rechtlich sicherzustellen, sind im Entwurf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger bzw. des Erschließungsträgers vorgesehen.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf, aber auch außerhalb dieser Flächen sind ortsbildprägende alte Bäume vorhanden. Um sie für das Ortsbild weiterhin zu erhalten, sollen sie durch die Satzung des Bebauungsplanes unter Schutz gestellt werden. Im Bebauungsplanentwurf sind sie daher als erhaltenswerte Bäume gekennzeichnet. Um eine zusätzliche Eingrünung des Friedhofes gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken zu erhalten, ist eine Fläche von 5 m Breite entlang des Friedhofes als Pflanzfläche vorgesehen, auf der Bäume und Sträucher angepflanzt werden sollen.

Für die neu vorgesehene Erschließungsstraße sollen Höhenordinate des fertigen Ausbaues im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Höhenordinate sollen dazu dienen, damit die zukünftigen Grundstückseigentümer vor endgültigem Ausbau der Straße die Höhenlage der Straße bei vorzeitigen Planungen von Vorhaben beurteilen können.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine kleine Fläche vorhanden, die der Bundesbahn gehört und die im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Bahnanlage steht. Sie ist daher im Entwurf als Bahnanlage aufgenommen worden. In den Einmündungsbereichen der Verkehrsstraße sind freizuhaltende Sichtfelder im Entwurf vorgesehen. Die Sichtfelder müssen von Sichthindernissen freigehalten werden. Die freizuhaltenden Sichtfelder erhöhen die Sicherheit der Verkehrsabwicklung im Einmündungsbereich.

Aufgrund einer Geräuschimmissions-Untersuchung für das Plangebiet durch das Ing.-Büro für technische Akustik und Bauphysik, Bauer/Schwetzke aus Dortmund, hat der Rat der Gemeinde Bestwig Festsetzungen zu Lärmschutzminderungsmaßnahmen, aufgegliedert in Schallschutzzonen, für Teile des Plangebietes beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, für das Plangebiet des Bebauungsplanes vom Bebauungsplan unabhängig örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, daß das vorhandene Ortsbild in der städtebaulichen Weiterentwicklung weitgehend erhalten bleibt und daß durch die lückenlose Einfriedung zu der Bundesbahnstrecke Gefahren abgewehrt werden. Die örtlichen Bauvorschriften werden so rechtzeitig als Satzung beschlossen, daß die Bekanntgabe der Satzung als nachrichtliche Übernahme mit der Bekanntgabe der Anzeigebestätigung des Bebauungsplanes erfolgen kann.

Die im Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Baudenkmäler hat die Gemeinde in die Denkmalliste aufgenommen. Nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen müssen Baudenkmäler in ihrem Wert erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen oder Erweiterungen sind stets auf den Wertbestand des Baudenkmales auszurichten. Beseitigung durch Abriß darf nicht erfolgen.

Auch das Naturdenkmal "Piuseiche" bei der Marien-Statue auf dem Kirchgrundstück ist nachrichtlich übernommen worden.

Da die Ursprünge der Ortschaft Velmede bis in die Karolingische Zeit zurückgehen, sollen etwaige Bodenfunde nachfolgenden Generationen erhalten bleiben. Der Rat der Gemeinde schließt sich daher den Anregungen des Westf. Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege an und nimmt einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplanentwurf auf. Danach sind Funde von Bodendenkmälern dem Museum für Archäologie und der Gemeinde zu melden. Innerhalb eines im

Bebauungsplanentwurf besonders gekennzeichneten Bereiches sind außerdem Bauarbeiten innerhalb von 4 Wochen vor Beginn in ihrem vorgesehenen Umfang den vorgenannten Stellen zu melden.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden keine Grenzregelungen oder Umlegungen von Grundstücken erforderlich.

Bis auf die neu auszuweisende Erschließungsstraße entlang des Friedhofes werden keine Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Wasserversorgung wird durch die gemeindlichen Anlagen sichergestellt. Anfallende Grundstücksabwässer werden über gemeindliche Abwasserkanäle der Ruhrverbandskläranlage zugeführt. Der Hausmüll wird durch die Gemeinde wöchentlich eingesammelt und dem Hochsauerlandkreis zur Endlagerung auf der Mülldeponie Halbeswig übergeben. Der Hochsauerlandkreis unterhält im Gemeindegebiet keine Deponie für Bodenaushub und Bauschutt.

Im Gemeindegebiet besteht jedoch die Möglichkeit auf Deponien, die durch Unternehmer betrieben werden, sowohl Bodenaushub, wie auch Bauschutt endzulagern. Die Deponien sind vom Regierungspräsidenten genehmigt worden. Innerhalb der Gemeinde Bestwig wird die Energieversorgung durch die VEW sichergestellt.

Die Kosten der neu auszuweisenden Erschließungsstraße werden voraussichtlich betragen:

Straßenbaukosten:	ca. 110.000,00 DM
Abwasseranlagen:	ca. 29.000,00 DM
Errichtung von öffentlichen Parkplätzen:	ca. 84.000,00 DM

5780 Bestwig, im Dezember 1991

Der Gemeindedirektor
In Vertretung



(Esser)

Beigeordneter

ST080192.002