

Fröndenberg, im September 1992

B_e_g_r_ü_n_d_u_n_g

zum Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Fröndenberg für den Bereich
"In den Telgen/Ost"

1. Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Fröndenberg für den Bereich "In den Telgen/Ost" umfaßt das Gebiet nördlich der Straße "Hohenheide" und westlich der Kreisstraße 24 (Querweg). Nach Norden hin reicht die Fläche bis über die Straße "In den Telgen" hinaus und beinhaltet insbesondere den dortigen Obstkamp. Die westliche Plangrenze verläuft an der das angrenzende Gewerbegebiet im Osten erschließenden Stichstraße "In den Telgen". Die genaue Abgrenzung ist dem beigegefügtten Lageplan zu entnehmen. Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 9 ha.

2. Planerische Zielsetzung

Der Rat der Stadt Fröndenberg hat in seiner Sitzung am 16.05.84 beschlossen, zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung für den unter Punkt 1. dieser Begründung genannten Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist aus dem vom Regierungspräsidenten Arnsberg am 04.11.1982 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg entwickelt. Das Plangebiet ist hauptsächlich als Wohnbaufläche und im nördlichen Randbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ausgehend von dieser Vorgabe setzt der Bebauungsplan allgemeine und reine Wohngebiete mit teils eingeschossiger, teils zweigeschossiger Bebauung fest. Die gemischte Baufläche wird als MI-Gebiet mit max. zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Art und Maß der Bebauung orientieren sich an den im Stadtteil Hohenheide üblichen Siedlungsformen. Hierbei ist entlang der Straße "Hohenheide" eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit als im inneren Bereich des Plangebietes vorgesehen. Durch den Plan werden vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgegeben.

Um die für eine Ortsrandlage wünschenswerte geringe Siedlungsdichte sicherzustellen und um die Erschließungsanlagen vor Überlastung zu schützen, wird zusätzlich eine Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

Sowohl aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten als auch zum Zweck einer sinnvollen Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der nördlich angrenzenden freien Landschaft, aber auch als Ausgleich bzw. Ersatz für die zu bauenden Erschließungsstraßen wird der bestehende Obstkamp nördlich der Straße "In den Telgen" in den Bebauungsplan mit einbezogen und durch die Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" in seiner jetzigen Form gesichert und entwickelt.

Im Innenbereich des Bebauungsplanes enden die Erschließungsstraßen in sog. "Wohnhöfen", die nicht nur als reine Wendemöglichkeit, sondern als gestalteter und begrünter Hofbereich mit Aufenthaltsqualitäten den Bewohnern zur Verfügung stehen sollen. Mit der Schaffung solcher Kommunikations- und Kleinspielflächen inmitten der umgebenden Wohnbebauung sollen Nachbarschaften gefördert und soziale Ab- und Ausgrenzungen vermieden werden. Da in diesen Wohnhöfen auch Spielflächen für Kleinkinder entstehen sollen, wurde auf die Ausweisung eines Großspielplatzes im Wohngebiet verzichtet. Statt dessen wird diese Aufgabe übernommen von dem geplanten Spielplatz im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 81.

Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird dem Bedarf der Fröndenberger Bevölkerung nach Wohnbebauung in Einzel- oder Doppelhausform Rechnung getragen. Durch die für eine derartige Wohnbebauung ungünstigen Rahmenbedingungen in den Innenstadtlagen Fröndenbergs ist die städtebauliche Entwicklung des zum Siedlungsschwerpunkt Fröndenberg gehörenden Ortsteils Hohenheide ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung.

3. Verkehrliche Erschließung

3.1 Überörtliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße 24, die von der Bundesstraße 1 kommend an die Landstraße 673 anschließt. Es ist daher gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2 Innere Erschließung

Das im Plangebiet festgesetzte Erschließungssystem bindet etwa in der Mitte des Planbereiches direkt an die K 24 an und bildet dort eine Kreuzung mit der gegenüber in die Kreisstraße einmündenden Straße "In der Waldemey". Mit dieser Verkehrsanbindung wird erreicht, daß der Ziel- und Quellverkehr des Bebauungsplanbereiches direkt von der K 24 in das Plangebiet einfließen kann, ohne daß bestehende Wohnbereiche hierdurch zusätzlich belastet würden. Die Einmündung gegenüber der Straße "In der Waldemey" wurde aus verkehrssicherheits-technischen Gründen gewählt, da sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Süden die Sichtverhältnisse ausreichend sind und auch die notwendigen Abstände

zu den nördlich und südlich bereits vorhandenen Einmündungen der Straße "In den Telgen" und "Hohenheide" ausreichen, um entsprechende Linksabbiegerspuren einzurichten. Diese bauliche Maßnahme wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen dem Straßenbaulastträger und der Gemeinde geregelt. Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung wurde auch auf die verkehrliche Anbindung des Neubaubereiches über die Straße "In den Telgen" verzichtet. Diese Straße besitzt allerdings wichtige Erschließungsfunktionen für das angrenzende Gewerbegebiet und muß diesen Verkehrsbedürfnissen entsprechend ausgebaut werden.

Die Erschließungsstraße für den inneren Bereich des Neubaugebietes wird in verkehrsberuhigter Form ausgebaut, d. h., der Ausbaustandard in Form von Pflasterung, Begrünung, Verschwenkungen und Möblierung, insbesondere der Wohnhöfe, sollen die Gleichberechtigung des Fahr- und Fußgängerverkehrs baulich verdeutlichen und unterstützen. Entlang einiger zentraler Teilbereiche des Erschließungssystems sind neben der Verkehrsstrasse mit Solitären begrünte 2 m breite Seitenstreifen festgesetzt, die in Abstimmung mit der Erschließung der angrenzenden Grundstücke auch öffentliche Stellflächen vorhalten. Sowohl die genaue Lage der Stellflächen, der Begrünung und Möblierung bleibt dem endgültigen Straßenausbau vorbehalten, um nach Realisierung der Hochbauten auf die jeweiligen Grundstückerschließungsverhältnisse reagieren zu können.

Ein umfangreiches Fußwegesystem verbindet den Neubaubereich mit der Straße "Hohenheide", der Kreisstraße und der Straße "In den Telgen". Mit dem Angebot der kurzen Fußwege zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Gemeindezentrum, Kirchen, Sport- und Spielplätze, Bushaltestellen und Geschäften, soll erreicht werden, daß ein Großteil dieser Wege fußläufig ausgeführt wird.

4. --- Bodenordnung

Der größte Teil des Neubaubereiches befindet sich im Eigentum von drei privaten Grundstückseigentümern, die der Stadt gegenüber deutlich gemacht haben, daß sie auch ohne die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff des Baugesetzbuches die notwendigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu den ortsüblichen Bedingungen an die Stadt abtreten würden.

5. --- Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluß an das Netz der Stadtwerke Fröndenberg gewährleistet.

Das aus dem Baugebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem abgeführt. Dabei wird das Schmutzwasser über die vorhandene, ausreichend dimensionierte, Pumpstation im Bereich des Rrammbaches über eine Druckleitung in den Schmutzwasserkanal der Straße "Auf dem Krittenschlag" gepumpt und von dort der Ruhrverbandskläranlage in Menden-Böisperde zugeführt.

Zur Entlastung wird durch geeignete Maßnahmen (Aufspüren und Beseitigen der Fremdwassermengen) dem Zulauf zur Kläranlage die fünffache Menge der zusätzlichen Trockenwettermenge aus dem Plangebiet an Fremdwasser entzogen. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan angestrebt, die Abgabe der Oberflächenwässer auf den natürlichen Abfluß des Entwässerungsgebietes (5 l/sec.) zu drosseln. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung der Oberflächenwässer auf den eigenen Grundstücken. Ein entsprechendes hydro-geologisches Gutachten hat die Eignung des Untergrundes insbesondere im nördlichen Plangebiet hierfür nachgewiesen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem Vorfluter "Rrammbach" zugeführt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortskern Bausenhagen" wurde für den Rrammbach gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz ein hydraulischer Nachweis geführt. Danach kann der Vorfluter auch die von den Bebauungsplänen Nr. 81 und Nr. 82 auf der Hohenheide erwarteten zusätzlichen Wassermengen aufnehmen. Entsprechende Einleitungserlaubnisse liegen beim Regierungspräsidenten vor. Das im Zentralabwasserplan ausgewiesene geplante Regenklärbecken im Bereich des Rrammbaches wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes errichtet werden.

Dabei ist beabsichtigt, das Rückhaltebecken als Erdbecken auszubilden, welches sich weitgehend schonend in die Umgebung einfügt und Rücksicht auf bestehende Gehölze und Biotope nimmt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Hamm. Für den notwendigen Straßenausbau werden deshalb die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten vom 01.08.1984 angewendet.

Der durch die Neubaumaßnahmen anfallende Bodenaushub kann aufgrund der Topographie des Plangebietes auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden. Darüber hinaus anfallende Bodenmassen werden für den Bau des geplanten Lärmschutzwalles verwendet. Hierbei wird sichergestellt, daß ausschließlich nicht verunreinigter Bodenaushub verwendet wird. Das Material wird, falls es nicht aus dem Bebauungsplangebiet stammt, nur aus dem Bezirk des Kreises Unna entnommen. Es wird durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt, daß weder Bauschutt noch Baustellenabfälle in den Wall eingebaut werden. Hierzu wird ein Betriebstagebuch geführt, in welchem die Herkunft des Materials angegeben wird. Darüber hinaus werden ständig Kontrollen des angelieferten Materials durchgeführt. In Zweifelsfällen wird eine Beprobung und Untersuchung vorgenommen. Bei Beginn der Baumaßnahme wird ein verantwortlicher Bauleiter benannt.

Im Rahmen der Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde gleichzeitig der Planbereich nach bodenhygienischen Gesichtspunkten begutachtet. Irgendwelche Belastungen konnten hierbei nicht festgestellt werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Flächen, die geeignet als Stellplätze für Wertstoffcontainer sind.

6. Umweltchutz

6.1 Immissionsschutz

Westlich des Planbereiches befindet sich das vorhandene Gewerbegebiet "In den Telgen". Um sicherzustellen, daß es zu keinen unverträglichen Nutzungskonflikten zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet kommt, wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, das insbesondere die Fragen untersuchte,

1. wie hoch sind die Lärmimmissionen des Gewerbegebietes und die Emissionen des geplanten Wohnbereiches aufgrund der z. Z. vorhandenen Nutzungen,
2. welche Auswirkungen hat es auf das Wohngebiet, wenn die gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt wird und
3. welche Folgerungen und Möglichkeiten hinsichtlich Lärmschutz sind aus den Fragen 1 und 2 abzuleiten.

Das Ergebnis der Messungen macht deutlich, daß bei der z. Z. ausgeübten Nutzung der ansässigen Betriebe im Gewerbegebiet die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags, 45/40 dB(A) nachts im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 82 eingehalten werden. Um sicherzustellen, daß durch die entstehende Wohnbebauung nicht nur die planungsrechtliche Sicherheit der bestehenden Unternehmen in Frage gestellt wird, sondern diese sich auch branchenüblich weiter entwickeln können, setzt der Bebauungsplan an seiner Westgrenze in direktem Anschluß an das Gewerbegebiet einen Lärmschutzwall fest, der sicherstellt, daß auch bei späteren Entwicklungen die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

6.2 Grünflächen

Bei dem inneren Bereich des Bebauungsplangebietes handelt es sich um ein intensiv landwirtschaftlich genutztes Gelände, welches nur geringen ökologischen Wert besitzt. Ehemals vorhandene Obstwiesen im östlichen Bebauungsplanbereich sind zwischenzeitlich in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt worden. Der noch intakte Obstkamp nördlich der Straße "In den Telgen" wird von einer Bebauung ausgenommen und durch die Festsetzung als "Fläche

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in seiner derartigen Form gesichert und durch entsprechende Ersatzanpflanzungen entwickelt. Der festgesetzte Pflanzstreifen im Norden des Plangebietes hat die Aufgabe, die Wohnbebauung zur freien Landschaft hin abzugrenzen. Die festgesetzte Bepflanzung entlang der Kreisstraße soll abgesehen von der visuellen Wirkung auch vor den Staub- und Geruchsemissionen der Kreisstraße schützen.

Zur Sicherstellung der Durchgrünung des Innenbereiches regelt eine Gestaltungssatzung die Einfriedigung der Grundstücke mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen, wie entlang der Erschließungsstraßen und im Bereich der Wohnhöfe, ist eine intensive Begrünung mit Solitäregehölzen geplant.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die städtebaulichen Zielsetzungen durch entsprechende Nutzungsbestimmungen flächenhaft zu konkretisieren. So werden beispielsweise nicht einzelne Bäume im Bebauungsplan festgesetzt, sondern lediglich eine Fläche umgrenzt, die der Anpflanzung und dem Erhalt von Bäumen vorbehalten ist. Auch die Ausweisung der Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" reserviert lediglich den abgegrenzten Bereich für die entsprechende Nutzung. Aussagen über die genaue Art der Anpflanzungen in den dafür vorgesehenen Flächen trifft ein Grünordnungsplan, der parallel mit dem Bebauungsplan aufgestellt wird und zusammen mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes als freiwillige Bindung des Rates beschlossen wird. Der Grünordnungsplan trifft Aussagen über die Bepflanzung und Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen, öffentliche Grünflächen (einschl. der sog. Wohnhöfe), der festgesetzten Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und dem festgesetzten Lärmschutzwall. Aufgrund fehlender rechtlicher Voraussetzungen formuliert der Grünordnungsplan lediglich Empfehlungen für die Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen. Mindestanforderungen an die ökologische Gestaltung dieser Privatflächen regelt die oben erwähnte Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan.

7. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Bauordnung NW. Für das gesamte Plangebiet werden Satteldächer (Krüppelwalmdächer sind Satteldächer im Sinne der Gestaltungssatzung) vorgeschrieben. Dabei orientieren sich die festgeschriebenen Dachneigungen an den bereits vorhandenen Gebäuden in den Randbereichen des Plangebietes, nehmen jedoch insbesondere im Innenbereich Rücksicht auf die vor allem von Fertighausfirmen angebotenen Dachneigungen im Bereich zwischen 38 bis 42 Grad. Durch die Festsetzung der Firstrichtung wird eine Orientierung der Häuserfronten zum Straßenraum hin erreicht.

Die überbaubaren Flächen im inneren Planbereich sind relativ groß festgesetzt, um eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten. Um jedoch sicherzustellen, daß insbesondere in den eingeschossigen Wohngebieten nicht Gebäude entstehen, die aufgrund der maximalen Bauflächenausnutzung ein die üblichen Grenzen einer Stadtrandzone sprengenden Dimension erhalten, ist im Bebauungsplan eine Beschränkung der Firsthöhe festgesetzt.

Um aus der vorgefundenen Ackerfläche ein kleinteiliges, gegliedertes Wohngebiet zu entwickeln, wird eine Bepflanzung der Grundstücksgrenzen mit Hecken vorgeschrieben. Zusätzlich zur gestalterischen Wirkung kann hierbei noch eine gewisse Ausgleichswirkung für die Inanspruchnahme von Freiflächen erzielt werden. In Bezug auf Höhe und Dichte der Hecken wird den Bewohnern ein einheitlicher Rahmen vorgegeben. Der Bepflanzung liegt ein Katalog einheimischer und standortgerechter Sträucher zugrunde. Es handelt sich hierbei um Pflanzen, die in der Lage sind, eine dichte Schnitthecke zu bilden.

8. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Der oben angeführte Hinweis wird den Bauherrn bei Erteilung der Baugenehmigung zur Beachtung mitgegeben.

9. Kosten

Für die Erschließung entstehen nach dem derzeitigen Stand die folgenden umlagefähigen Kosten:

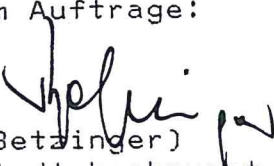
1.) Straßenausbau einschließlich erforderlicher Grunderwerb	DM 1.800.000,00
2.) Kanalbaukosten	DM 1.500.000,00
3.) Beleuchtung	DM 100.000,00
4.) Begrünung	DM 175.000,00

Gesamt:	DM 3.575.000,00
	=====

Die Kosten, die nach Baugesetzbuch abgerechnet werden, sind zu 90 % auf die Anlieger und zu 10 % auf die Stadt Fröndenberg umzulegen.

Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt der Stadt Fröndenberg bereitgestellt.

Im Auftrage:


(Betzinger)
Stadtoberbaurat

Übersichtsplan M 1:5000



Planbereichsgrenze

Bebauungsplan Nr. 82 für den
Bereich "In den Telgen/Ost"