

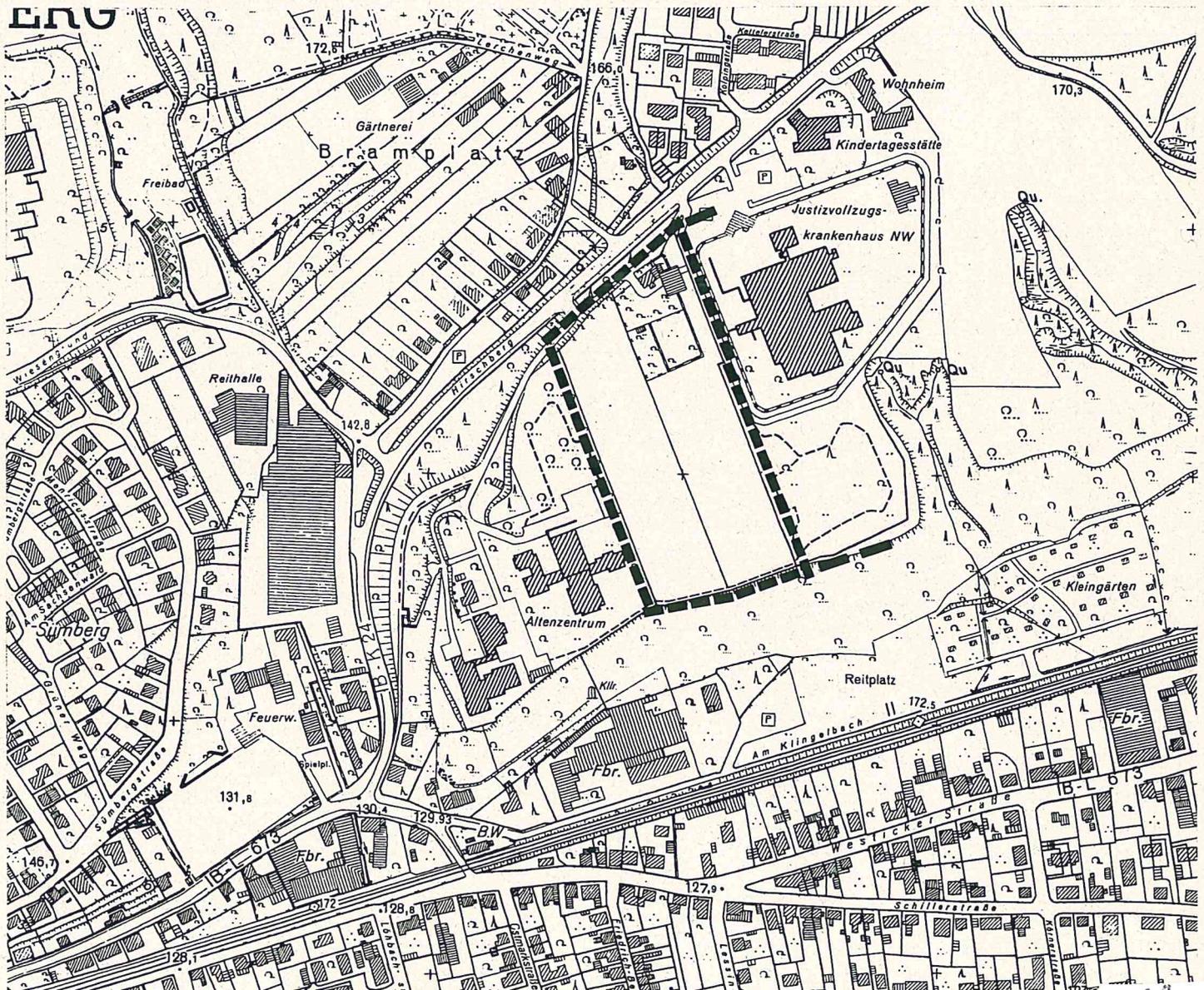
Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95

Stand: April 2001

Begründung der Satzung der Stadt Fröndenberg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 (Teilfläche A) für den Bereich „Hirschberg“

Lage des Plangebietes



1. Rechtsgrundlage

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 10 (1), 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt S. 982) und § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) als Satzung aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 (Teilfläche A) „Hirschberg“ umfasst ein Gebiet in Fröndenberg-Mitte (Gemarkung Fröndenberg, Flur 9 mit den Flurstücken 423, 424, 494, 564, 563 sowie Flur 10 mit den Flurstücken 101, 334, 335) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Hirschberg“ (K 24)
- im Osten durch die Justizvollzugsanstalt
- im Süden durch den angrenzenden Wald
- im Westen durch das Gelände des Altenzentrums Schmallenbachhaus

3. Inhalt und Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 95 (Teilfläche A) ist mit Bekanntmachung vom 28.09.2000 rechtskräftig geworden. Unter dem Leitgedanken der Lokalen Agenda 21 ist das Planungsziel, auf dem Gelände eine Wohnsiedlung entstehen zu lassen, die unter dem Gesichtspunkt der "nachhaltigen Entwicklung" geplant und realisiert werden soll.

Nachhaltige Entwicklung bedeutet die Einhaltung der menschlichen Gesundheit, der Artenvielfalt sowie die Sicherung von Luft-, Wasser- und Bodenqualität, die erforderlich ist, um Leben und Wohnen der Menschen sowie das Tier- und Pflanzenleben in Zukunft sicherzustellen. Handlungsmöglichkeiten liegen hier u. a. in den Festsetzungen von Bauleitplänen. Flächensparende Bauweisen, die Festsetzung ökologischer Entwässerungssysteme und sinnvolle Grünmaßnahmen sowie Planung und Bau bedarfsgerechter Entwässerungsanlagen sind nur einige Punkte, mit denen nachhaltige Stadtentwicklung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umgesetzt werden müssen.

Um einerseits den Freiflächenverbrauch so gering wie möglich zu halten und andererseits den steigenden Kosten im Wohnungsbau entgegen zu treten, ist kosten- und flächensparendes Bauen zu einem Ansatzpunkt des modernen Siedlungsbaues geworden.

Die Realisierung erfolgt durch die Erschließungs- und Baugesellschaft Fröndenberg mbH, die als Projektgesellschafter nach dem Willen des Rates der Stadt Fröndenberg für die Entwicklung des Baugebietes mit seinen Wohnhäusern in gesundheitsorientierter und ökologischer Bauweise gegründet und beauftragt wurde. Die Gesellschaft berät den Käufer insbesondere bei der Anwendung des ILA-Bausystems und seiner Produkte. Auf Grund der fachlichen Kompetenz der Gesellschafter "Handwerk, Planungsträger, Kreditinstitute" stehen dem Käufer alle projektrelevanten Dienstleister zur Verfügung.

Im Rahmen der geführten Gesellschaftergespräche hat sich gezeigt, dass die EBF es für sinnvoll erachtet, in dem Plangebiet ein "Musterhaus" unter Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (Bausystem ILA) zu erstellen.

Um den Baustellenverkehr bzw. die späteren Bauherren durch Besucherverkehre des Musterhauses nicht wesentlich zu stören, wurde überlegt und für sinnvoll erachtet, das Musterhaus in dem Teilgebiet II zu errichten, da hierfür eine zentrale Stellplatz-/Garagenanlage geplant ist und somit der Kfz-Besucherverkehr aus dem eigentlichen Gebiet ferngehalten werden kann.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sind im überwiegenden Gebiet so geregelt, dass entweder 1-geschossige Häuser mit 42°-Dachneigung zulässig sind oder 2-geschossige Häuser mit 30°-Dachneigung. Nur das Teilgebiet II weist eine zwingende Zweigeschossigkeit auf inkl. 30°-Dachneigung.

Das Musterhaus soll als 1-geschossiges Einzelhaus mit einer Dachneigung von 42° gebaut werden, da sich gezeigt hat, dass dieser Haustyp zweckmäßig und durchaus seitens der Wohnflächengrößen als ausreichend empfunden wird.

Verwaltungsseitig wird deshalb vorgeschlagen, die Festsetzungen des Teilgebietes II dahingehend zu ändern, dass auch hier, wie im übrigen Gebiet, die Wahl zwischen 1-geschossig (42°) und 2-geschossig (30°) durchaus bestehen sollte, weil es sich hierbei um keine zwingend gewollte städtebauliche Festsetzung handelt.

Ferner ist in diversen Verkaufsgesprächen deutlich geworden, dass die festgesetzte 2,00 m breite Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze zum Justizvollzugs-krankenhaus im Bereich der angrenzenden Grundstücke problematisch erscheint. Die Festsetzung, dass Garagen/Carports innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, zwingt die potentiellen Eigentümer von vier angrenzenden Grundstücken dazu, ihre Nebengebäude auf der westlichen Seite zu errichten. Die übrigen Baugrenzen sind so dimensioniert, dass die Eigentümer die Wahlmöglichkeit ob Ost- oder West-Anordnung der Nebengebäude offen steht. Ein Lösungsansatz wäre, für diese vier betroffenen Grundstücke die zusätzliche Neufestsetzung von Garagen-/Carportstandorten, um somit die gewollte landschaftliche und städtebauliche Eingrünung entlang der östlichen Bebauungsplangrenze nicht zu unterbrechen und somit ein geschlossenes Erscheinungsbild zu erreichen.

Folgende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan Nr. 95 (Teilfläche A) zur
1. Änderung aufgenommen:

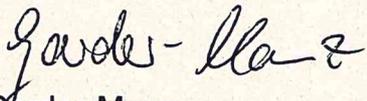
Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der
dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsproblematik

Durch die Festsetzung von vier zusätzlichen Garagenstandorten außerhalb der
bebaubaren Flächen werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt
vorbereitet.

Jedes einzelne Baugrundstück (außer Teilgebiet II) hat die Möglichkeit beidseitig des
Gebäudes jeweils eine Garage zu errichten. Nur die vier besagten Grundstücke an
der östlichen Bebauungsgrenze sind durch die Festsetzung der Heckenan-
pflanzung so eingeschränkt, dass nur ein evtl. westlicher Garagenstandort möglich
wäre. Eine potentielle Versiegelung der östlichen Fläche durch Garagen ist somit
ausgeschlossen, so dass sich der Eingriff durch die zusätzliche Garagenstandortaus-
weisung aufhebt.

Im Auftrage:


Garder-Manz