

Stadt Fröndenberg
Der Stadtdirektor
- Stadtamt 60 -

Fröndenberg, im Juni 1990
Pl Gei/Ki

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Fröndenberg - Stadtteil
Warmen - "Stentroper Weg"

1. Planbereich

Der Bebauungsplan deckt den westlichen Teil des Ortsteils Warmen ab und befindet sich westlich und östlich des Stentroper Weges. Der Planbereich wird im Süden begrenzt durch die Landstraße und im Osten durch den Ölmühlenweg. Im Norden erstreckt er sich eine Bautiefe nördlich des sog. "Ziegenweges" (Verbindungsweg zwischen Stentroper Weg und Ölmühlenweg). Die westliche Planbereichsgrenze wird gebildet von der östlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Warmen, Flur 6, Flurstücke 52, 55 und 61.

2. Planerische Zielsetzung

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Fröndenberg und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Erstes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den dörflichen Charakter des Ortsteils Warmen zu erhalten und gleichzeitig dem Bedarf an Wohngrundstücken zu entsprechen. Der Bebauungsplan soll die in seinem Geltungsbereich vorgefundenen Nutzungsarten im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders ordnen und städtebaulich entwickeln. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der vorhandenen Nutzungen ist der gesamte Bereich als Dorfgebiet festgesetzt. Während im Bereich der vorhandenen Bebauung östlich und westlich des Stentroper Weges die Aspekte des Bestandsschutzes überwiegen, soll im nördlichen Bereich der Rahmen für die Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnbebauung abgesteckt werden. Abgesehen von Bestandsergänzungen zwischen vorhandenen Gebäuden an den Straßen Stentroper Weg, Ölmühlenweg und Landstraße wird nördlich des sog. "Ziegenweges" eine Neubebauung festgesetzt.

Die veränderte Situation auf den Wohnungsmärkten macht auch eine flankierende Bereitstellung von Bauland in Wohnplätzen und Gemeindeteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern notwendig. Um dies zu ermöglichen, wurde vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW der Runderlaß vom 10.06.1981 zur Siedlungstätigkeit in Wohnplätzen und Gemeindeteilen aufgehoben. Damit soll verdeutlicht werden, daß den Gemeindeteilen des ländlichen Raumes ein weitgehender Handlungsspielraum eingeräumt wird. Um von diesem Handlungsspielraum angemessen Gebrauch machen zu können, wurden vom Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Hinweise erarbeitet, nach denen die Bereitstellung von Bauland in Wohnplätzen und Gemeindeteilen auch dann möglich ist, wenn die vorgesehenen Baugebiete über den Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung hinausgehen. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes, neben dem Erhalt des dörflichen Charakters auch weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen, entspricht somit auch den Intentionen der Landesplanung.

Die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) berücksichtigt sowohl die vorhandenen Nutzungen innerhalb der Ortslage Warmen als auch die sich direkt nördlich und westlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dabei muß darauf hingewiesen werden, daß nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht nur der Landwirt bzw. landwirtschaftliche Gewerbebetrieb gehalten ist, bei der Ausübung geruchs- und lärmintensiver Tätigkeiten diese auf das notwendige Maß zu reduzieren, sondern auch der zukünftige Bewohner des Dorfes seinen Anspruch auf lärm- und geruchsfreies Wohnen in einem Dorfgebiet dessen Charakter anzupassen. Der eindeutige Hinweis im § 5 Abs. 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung, in dem gefordert wird, daß auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist, macht deutlich, daß die Bewohner hinsichtlich landschaftstypischer Immissionen Belästigungen in Kauf zu nehmen haben. Gleichzeitig wird das Wohnen als Teil der Zweckbestimmung eines Dorfgebietes hervorgehoben. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht somit auch der Absicht des Gesetzgebers, den Dorfgebieten stärker als bisher eine gemischte Struktur aus Elementen der Wohn- und gewerblichen Nutzung zuzuweisen und sie damit auch attraktiv und lebensfähig zu erhalten.

3. Verkehrserschließung

Der Ortsteil Warmen ist durch die Landstraße 673, die die Ortslage in Ost-West-Richtung durchkreuzt, gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Der Stentroper Weg, der in nördlicher Richtung an die L 881 anschließt, bietet gute verkehrliche Anbindungen in nördliche Richtung. Der zur Neubebauung anstehende Bereich nördlich des Ziegenweges ist durch die vorhandene Straße ausreichend erschlossen. Es ist nicht beabsichtigt, den Weg über die vorhandene Breite hinaus zu vergrößern. Durch

die relative Enge soll eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erreicht werden. Dem gleichen Ziel dient die geplante Anpflanzung von Straßenbäumen beidseitig des Ziegenweges. Die Pflanzstandorte werden in Abstimmung mit den Grundstücksanliegern festgesetzt.

Der z. Z. in der Erarbeitung befindliche Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Fröndenberg hat aufgrund umfangreicher Zählungen in 1989 sowohl die vorhandene Verkehrsbelastung als auch die in den nächsten Jahren zu erwartenden Verkehre ermittelt. Danach waren für die Landstraße 696 Kfz/24 Std. in 1989 als durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) ermittelt worden. Als Prognose für das Jahr 2000 konnte sogar eine geringfügige Verringerung des DTV-Wertes errechnet werden: 637 Kfz/24 Std. Die Belastung des Stentroper Weges ist durchschnittlich um 50 % geringer als die Werte für die Landstraße. Die auf der Grundlage der DTV-Werte ermittelten Kohlenmonoxyd-Immissionen betragen für Warmen z. Z. 0,21 mg/qm. Für das Jahr 2000 wurde ermittelt 0,19 mg/qm. Die Stickoxyd-Immissionen betragen 1989 0,04 mg/qm und für das Jahr 2000 ebenfalls 0,04 mg/qm. Da gleichzeitig auch die ermittelten Lärmbelastungen mit 50 dBA als gering anzusehen sind, werden Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

4. Ordnung des Grund und Bodens

Da Maßnahmen für die verkehrliche Erschließung, wie unter Punkt 3 erläutert, nicht notwendig sind, sind bodenordnerische Maßnahmen nach Baugesetzbuch, 5. Teil, nicht erforderlich. Der Erwerb der im Bebauungsplan nördlich des Ziegenweges und westlich des Stentroper Weges festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist auf freiwilliger Basis vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

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

Gemäß Zentralabwasserplan wird der Ortsteil Warmen im Trennsystem entwässert, wobei das Oberflächenwasser mehreren Vorflutern zugeführt wird. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation berücksichtigt in ihrer Dimensionierung die durch die Planung neu hinzugekommene Bebauung, so daß hier eine schadlose Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. Zwar ist die zuständige Ruhrverbandskläranlage Menden-Böesperde nach Aussagen des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Hagen sanierungsbedürftig, doch ist der durch die Planung hinzukommende Schmutzwasseranteil derart gering, daß eine problemlose Behandlung der Abwässer sichergestellt ist.

Entsprechend den Empfehlungen des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Runderlaß vom 04.01.1988) soll das Niederschlagswasser, das auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebieten anfällt, im Interesse der Grundwasseranreicherung unmittelbar zur Versickerung gebracht werden. Da zudem der geologische Untergrund geeignet ist, die anfallenden Wassermengen problemlos aufzunehmen, wird in den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Baugesetzbuch aufgenommen, wonach das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Anlagen auf dem Eigengrundstück zur Versickerung zu bringen ist. Dies betrifft die geplante Neubebauung nördlich des Ziegenweges. Die notwendigen Einleitungserlaubnisse für die Zuführung des Oberflächenwassers in die unterschiedlichen Vorfluter werden z. Z. erstellt. Gewerbliche Abwässer fallen im Plangebiet nicht an.

6. Grünflächen und Anpflanzungen

Die nördlich der Neubebauung vorgesehenen Anpflanzungen sowie die auf der Westseite des Plangebietes vorgesehenen Grünflächen soll den Siedlungsbereich in die freie Landschaft hin abgrenzen. Um die Bepflanzung langfristig zu sichern, werden die Flächen in öffentliches Eigentum übernommen und als Teil der Erschließungsmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Damit die Anpflanzungen ihre Funktion im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt baldmöglichst erfüllen, ist vorgesehen, die Maßnahme spätestens bis 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Um die vorgesehenen Anpflanzungen nach Art und Umfang zu konkretisieren, wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der sicherstellt, daß die Begrünung ökologisch ausgewogen und in der landschaftstypischen Art und Weise erfolgt. Dabei wurden insbesondere heimische, bodenständige Laubgehölze, wie Stieleiche, Bergahorn und Winterlinde sowie als Straucharten Haselnuß, Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Schlehdorn, Wildrose u. a., in den entsprechenden Pflanzschemata berücksichtigt. Der Grünordnungsplan ist dieser Begründung beigelegt und gehört zum Bebauungsplan.

7. Gestalterische Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Bauordnung NW erlassen.

Für die gesamte Bebauung werden geneigte Dächer vorgeschrieben. Um sich dem vorhandenen dörflichen Charakter weitgehend anpassen zu können, wird auf die Festsetzung einer bestimmten Dachneigung verzichtet, da der Bestand sowohl durch die Vielfältigkeit in Dachneigung als auch Dachform geprägt ist.

8. Bodendenkmäler

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

Im Auftrage:


 (Geiseler)
Dipl.-Ing.

