Stadt Fröndenberg
Der Stadtdirektor
- Stadtamt 60 -

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Fröndenberg, Ortsteil Bausenhagen, für den Bereich "Ortskern Bausenhagen"

1. Planbereich

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der im folgenden näher beschriebenen Grenzen:
- Die westliche Grenze wird gebildet durch den Kirchweg.
- Die Straße "Birkei" bildet die südliche Grenze.
- Die östliche Grenze des Planbereiches verläuft entlang der Palzstraße zwischen der Einmündung Birkei bis zur Einmündung der Straße "Zur Dorfwäsche", folgt dieser bis zur Straße "Steinkuhle" und entlang dieser Straße bis zur Einmündung in die Palzstraße.
- Die nördliche Grenze wird gebildet von der Palzstraße zwischen der Einmündung "Steinkuhle" bis zur Einmündung des Kirchweges in die Straße "Priorsheide".

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 Bausenhagens zu erhalten und gleichzeitig dem Bedarf an Wohngrundstücken zu entsprechen. Aufgrund dieser Zielsetzung gliedert der Bebauungsplan den Ortskern in Dorfgebiete mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung (MD-L) und in Dorfgebiete mit überwiegender Wohnnutzung (MD-W). Durch die Einhaltung von Mindestabständen zwischen den MD-L und MD-W-Flächen wird sichergestellt, daß die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe durch zu große Nähe von Wohnbebauung nicht in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden. Gleichzeitig wird die Wohnbebauung vor den Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe geschützt.

So befindet sich die MD-L-Fläche auf der Ostseite der Palzstraße, während die MD-W-Gebiete westlich der Palzstraße festgesetzt sind. Diese Festsetzung entspricht auch den bereits vorhandenen Nutzungen.

Es ist festzustellen, daß die veränderte Situation auf den Wohnungsmärkten auch eine flankierende Bereitstellung von Bauland in Wohnplätzen und Gemeindeteilen mit weniger als 2.000 Einwohnern notwendig macht. Um dies zu ermöglichen, hat der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW den Runderlaß vom 10.06.1981 zur Siedlungstätigkeit in Wohnplätzen und Gemeindeteilen aufgehoben. Damit soll verdeutlicht werden, daß den Gemeinden des ländlichen Raums ein weitgehender Handlungsspielraum eingeräumt wird. Um von diesem Handlungsspielraum angemessen Gebrauch zu machen, hat der 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 Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit auch den Zielen der Landesplanung.

Der zweifelsfrei vorhandene Bedarf an Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung kann nicht oder nur ungenügend durch die Schließung von Baulücken gedeckt werden, deren Verfügbarkeit für die jeweiligen Interessenten in der Regel nicht gegeben ist. Somit kann nur durch bauleitplanerische Aktivitäten diesem Bedarf entsprochen werden. Bebauungspläne müssen gemäß § 8 (2) BauGB auf dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das bedeutet, daß nur dort, wo der FNP auch entsprechende Bauflächen zur Verfügung stellt, der Bebauungsplan eine bauliche Nutzung festsetzen kann. Für den Ortsteil Bausenhagen bietet sich diese Möglichkeit nur im Bereich des jetzt zu überplanenden Grundstücks. Da sich sowohl nördlich als auch südlich dieses freien Grundstücks bereits bebaute Grundstücke befinden, kann bei diesem Grundstück von einer Baulücke gesprochen werden, bei der lediglich aufgrund der Größe ein Planerfordernis gegeben ist.

Auf dem Grundstück Birkei 17 befindet sich ein Mechanikerbetrieb für Gartengeräte und landwirtschaftliche Motorgeräte. Aufgrund der Betriebsart und der Größe ist der Betrieb in einem MD-Gebiet zulässig. Es handelt sich um einen nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieb der gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO im Dorfgebiet zugelassen werden kann.

2.1 Dorfgebiete mit überwiegender landwirtschaftlicher Nutzung

Zulässig sind in diesem Bereich die im § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 6, 7, 8 und 9 Baunutzungsvorordnung aufgeführten Nutzungen. Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 3 aufgeführten sonstigen Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Um die vorhandenen Hofstellen in ihrer Entwicklung nicht zu behindern, wurden die überbaubaren Flächen entsprechend der betrieblichen Planung relativ großzügig festgesetzt. Dem gleichen Ziel dient auch die Festsetzung der Sonderbauweise, die den Landwirten die Möglichkeit einräumen soll, ihre landwirt-

schaftlichen Gebäude ohne Einhaltung von Grenzabständen auf den Grundstücksgrenzen zu errichten. Gleichzeitig sind jedoch nur Gebäude von maximal 50 m Länge zulässig. Die sonstigen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen örtlichen Charakteristik.

2.2 Dorfgebiete mit überwiegender Wohnnutzung

Zulässig sind die unter § 5 Abs. 2 Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzung, außer den unter Nr. 1 und 4 genannten Betrieben.

Auch die MD-W-Bereiche sollen sich dem Dorfcharakter des Ortsteils anpassen. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan grundsätzlich nur Einzel- und Doppelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken mit entsprechenden überbaubaren Flächen fest. Die Größe der überbaubaren Flächen soll den Eigentümern weitestgehende individuelle Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen. Um zu verhindern, daß aufgrund der großen überbaubaren Flächen nicht zum Ortscharakter passende Gebäudekomplexe entstehen, wird eine maximale Firsthöhe im Plan festgesetzt.

Mit der geplanten Wohnbebauung zwischen den vorhandenen Wohngebäuden entlang der Priorsheide bzw. Birkei, zwischen der Palzstraße und dem Kirchweg, wird die Baulücke zwischen den genannten Straßen westlich der Palzstraße geschlossen. Mit der Bebauung dieser letzten beiden freien Grundstücke im Ortskern ist die bauleitplanerische Entwicklung des Ortsteils Bausenhagen abgeschlossen.

3. Verkehrserschließung

Der Ortsteil Bausenhagen ist durch die Landstraße 881, die das Plangebiet in nordsüdlicher Richtung durchkreuzt, gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Der zur Neubebauung anstehende Bereich wird vom Kirchweg in verkehrsberuhigter Art und Weise erschlossen. Der Kirchweg wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Durch diese relative Enge wird eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit erreicht. Die Planstraßen, die das Neubaugebiet erschließen, werden gepflastert und entsprechend eines noch zu erstellenden Ausbauentwurfes begrünt und möbliert.

Das Neubaugebiet, aber auch die bestehenden Baugebiete, werden durch ein umfangreiches Fußwegenetz mit der Palzstraße und untereinander verbunden.

4. Ordnung des Grund und Bodens

Der Erwerb der notwendigen Erschließungsflächen sowie der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist auf freiwilliger Basis vorgesehen. Die vorhandenen Grundstücksabmessungen machen eine Bodenordnung nach Baugesetzbuch, 5. Teil, nicht notwendig.

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 Bausenhagen im Trennsystem entwässert, wobei das Oberflächenwasser dem Rammbach zugeführt wird. Die erst vor einigen Jahren erstellte Schmutzwasser-Kanalisation berücksichtigt in ihrer Dimensionierung die durch die Planung neu hinzugekommende Bebauung, so daß hier eine schadlose Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. Die Oberflächenwässer der älteren vorhandenen Gebäude werden dem Rammbach zugeführt. Der hydraulische Nachweis des schadlosen Abflusses der anfallenden Wassermengen für den Vorfluter wird z. Z. erbracht. Es ist jedoch bereits ersichtlich, daß ein zusätzlicher Wasseranfall ohne die Schaffung entsprechender Retentionsräume nicht mehr problemlos bewältigt werden kann. Deshalb wurde bereits auch in der Vergangenheit bei Neubauten das Oberflächenwasser durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt. 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 dem Bebauungsplan eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB aufgenommen, wonach das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Anlagen auf dem Eigengrundstück zur Versickerung zu bringen ist.

Der dem Rammbach aus der Ortslage Bausenhagen zufließende Gewässerlauf ist im Bereich der Ortslage verrohrt und entzieht sich somit evtl. beeinträchtigenden Aktivitäten innerhalb dieses Gebietes. Die Fläche dieses Wasserlaufs wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Grünflächen und Anpflanzungen

Zur Wahrung des dörflichen Charakters und zur Einbindung der Ortslage in die freie Landschaft wird der bestehende Obstkamp östlich der Straße "Kirchweg" erhalten und als Fläche zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Obstkamp) im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch reduziert sich die mögliche Neubebauung auf maximal 10 - 11 Häuser. Der Bebauungsplan versucht weiterhin, den dorfökologischen Aspekten dadurch Rechnung zu tragen, indem nicht nur der bestehende Obstkamp erhalten und entwickelt werden soll, sondern auch die angrenzenden ökologisch wertvollen Hecken festgesetzt und somit dauerhaft gesichert werden. Hinzu kommt eine intensive, umfangreiche Begrünung entlang des Kirchweges, um auch so die Einbindung der Ortslage in die Landschaft sicherzustellen. Auch die stark begrünte Böschung westlich der Palzstraße wird in dieser naturnahen Form erhalten und im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Gestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Bauordnung NW aufgenommen.

Für die gesamte Bebauung werden geneigte Dächer vorgeschrieben. Um sich dem vorhandenen dörflichen Charakter weitgehend anpassen zu können, ist eine Dachneigung von 38 - 45 Grad vorgegeben. Durch die Festsetzung der Firstrichtung wird eine Orientierung der Häuserfronten zum Straßenraum hin erreicht.

Mit den gestalterischen Vorschriften wird auch den Vorgaben der Gesellschaft für Landeskultur (GfL) - Zweigstelle Mönchengladbach - Rechnung getragen, die in einer Untersuchung zur Dorferneuerungsbedürftigkeit festgestellt hat, daß das angestrebte Baugebiet am Kirchweg lagemäßig geeignet ist, aber nur mit ortsgerechten nicht zu auffälligen Baukörpern geringer Höhe bebaut werden darf. Im Bebauungsplan wird daher auf die Festsetzung großer überbaubarer Flächen verzichtet und eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

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 Boden-

denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Fröndenberg, 22.05.90

Im Auftrage:

(Betzinger)
Stadtoberbaurat