

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Fröndenberg für den Bereich
"Ortskern Ostbüren"

1. Planbereich

Der Bebauungsplan wird umgrenzt durch die im folgenden näher beschriebenen Grenzen:

- Die südliche Grenze des Planbereiches wird gebildet durch die Straße "Am Baumgarten", die östlich und westlich der Ostbürener Straße verläuft.
- Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrgerätehaus) westlich der Ostbürener Straße und die beiden landwirtschaftlichen Betriebe nördlich der Straße "Bauernbrücke".
- Die östliche Planbereichsgrenze verläuft i. M. ca. 250 m östlich parallel zur Ostbürener Straße entlang der östlichen Grenzen der Parzellen Gemarkung Ostbüren, Flur 2, Nr. 116, 106/43, Flur 1, Nr. 145/47, 264, 220 und 93.
- Die westliche Grenze des Bebauungsplanes wird gebildet durch die Straße "Am Obsthof" bis zu deren Einmündung in die Poststraße, die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich der Poststraße bis zur Einmündung in die Frömerner Straße und nordwestlich der Frömerner Straße bis zur Poststraße sowie westlich der Poststraße bis zur Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrgerätehaus).

Der Planbereich erfaßt neben dem Baugebiet zwischen der Straße "Am Obsthof" und Ostbürener Straße auch erhebliche Teile des Bebauungsplanes Nr. 56 der Stadt Fröndenberg - Stadtteil Ostbüren - "Ortskern", dessen Aufstellungsbeschluß vom 15.9.1976 vom Rat der Stadt Fröndenberg deshalb aufgehoben wurde. Der ursprünglich nur für das Baugebiet "Am Obsthof" gedachte Bebauungsplan wurde auf Grund seiner neuen, erweiterten Grenzen umbenannt in Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Fröndenberg für den Bereich "Ortskern Ostbüren".

2. Planerische Zielsetzung

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfes der Stadt Fröndenberg und somit der Forderung des § 8 Abs. 2 BBauG.

Erstes Ziel des Bebauungsplanes ist, den dörflichen Charakter Ostbürens zu erhalten und gleichzeitig dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu entsprechen. Auf Grund 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 konzentriert sich die MD-L-Fläche auf den Nordosten des Ortsteiles, während die MD-W-Gebiete hauptsächlich im Süden und Westen des Plangebietes festgesetzt sind.

2.1. Dorfgebiete mit überwiegender landwirtschaftlicher Nutzung

Zulässig sind in diesem Bereich die in § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 6, 7 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzung. Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe sind die restlichen unter § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig. Um die vorhandenen Hofstellen in ihrer Entwicklung nicht zu behindern, wurden die überbaubaren Flächen nach Rücksprache mit den Landwirten entsprechend ihrer betrieblichen Planung relativ großzügig festgesetzt. Dem gleichen Ziel dient auch die Festsetzung der Sonderbauweise, die den Landwirten die Möglichkeit einräumen soll, ihre landwirtschaftlichen Gebäude ohne Einhaltung von Grenzabständen auf den Grundstücksgrenzen zu errichten. Gleichzeitig sind jedoch nur Gebäude von max. 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 BauNVO aufgeführten Nutzungen 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 Einzelhausbebauung 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 auf Grund der großen überbaubaren Flächen nicht zum Ortscharakter passende Gebäudekomplexe entstehen, wird eine maximale Firsthöhe im Plan festgesetzt.

Mit der geplanten Wohnbebauung östlich der Ostbürener Straße wird die Baulücke zwischen der Wilhelmstraße im Norden und der Straße "Am Baumgarten" im Süden geschlossen. Es wurde bei der Planung die vorhandene Bauflucht der bestehenden Wohngebäude an den o. a. Straßen aufgenommen. Der Bebauungsplan setzt östlich dieser Bauflucht eine Fläche fest, die nur landwirtschaftlich genutzt werden kann. Die Einbeziehung dieser Fläche geschah, um eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung in Richtung Osten durch die Anwendung anderer gesetzlicher Möglichkeiten (§§ 34, 35 (2) BBauG) zu verhindern.

3. Verkehrserschließung

Der Ortsteil Ostbüren ist durch die Kreisstraßen 24 und 26 gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das übrige vorhandene Straßennetz ist zur Erschließung der bestehenden Wohnbebauung ausreichend. Das geplante Wohngebiet östlich der Ostbürener Straße wird durch eine nach dem Prinzip der Verkehrsberuhigung gestaltete Planstraße erschlossen.

Die vorgesehene Wohnbebauung westlich der Ostbürener Straße wird erschlossen durch die Straße "Am Obsthof", die in ihrem jetzigen Querschnitt nicht den Verkehrserfordernissen entspricht und deshalb einen Ausbau erforderlich macht. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch private Wegeflächen.

Bei der Einmündung der Poststraße in die K 24 (Ostbürener Straße) sind die für die Verkehrssicherheit notwendigen Sichtflächen auf Grund vorhandener Böschungen und Stützmauern nicht einzuhalten. Um die ungünstigen Sichtverhältnisse den Verkehrsteilnehmern deutlich zu machen, wurde beim Ausbau der K 24 die Poststraße nur über eine Bordsteinabsenkung (Schwelle) angeschlossen. Als verkehrsregelnde Maßnahme wird beabsichtigt, dieses Stück der Poststraße als Einfahrt in Richtung "Am Obsthof" zu nutzen.

4. Ordnung des Grund und Bodens

Der Erwerb der notwendigen Erschließungsflächen ist auf freiwilliger Basis vorgesehen. Die vorhandenen Grundstücksabmessungen machen eine Bodenordnung nach Bundesbaugesetz, 4. Teil, nicht notwendig.

5. Versorgung mit Wasser und Strom

Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen.

6. Entsorgung

6.1. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Ostbüren. Sowohl die Kläranlage als auch die vorhandenen Kanäle sind in der Lage, die anfallenden Abwässer zu beseitigen.

6.2. Beseitigung von Bauschutt und Bodenaushub

Der bei der Bebauung anfallende Bauschutt und Bodenaushub soll - soweit möglich - auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Darüberhinaus anfallende Mengen werden in Eigenverantwortung von den Bauherren auf genehmigten Deponien gelagert.

6.3. Wasserläufe

Eine Verrohrung von Wasserläufen ist nicht vorgesehen.

7. Umweltschutz

Die Problematik der von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen wurde bereits unter Punkt 2 dieser Begründung behandelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten weitgehend eine störungsfreie Nutzung der einzelnen Bereiche.

8. Landschaftsschutz und Verbandsgrünflächen

Der Planbereich unterliegt nicht dem Landschaftsschutz und ist auch nicht im Verbandsverzeichnis der Verbandsgrünflächen des Kommunalverbandes Ruhrgebiet aufgeführt.

Um die negativen Auswirkungen der Wohnbebauung auf die umgebende Landschaft möglichst gering zu halten, wurde auf die Eingrünung der geplanten Wohngebiete Wert gelegt. Während die östliche Wohnbebauung mit schwerpunktmäßig angepflanzten Büschen und Bäumen in die freie Landschaft eingebunden wird, ist entlang der Straße "Am Obsthof" eine gebietstypische Heckenbepflanzung vorgesehen.

9. Bodendenkmäler

Nach Informationen des Westfälischen Museums für Archäologie basiert Ostbüren auf einem mittelalterlichen Siedlungsbereich. Z. Z. seien zwar noch keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt, es sei jedoch nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden könnten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Dieser Hinweis wird bei den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in die Baugenehmigungen mit aufgenommen.

10. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung ergeben sich aus dem Ausbau der Straße "Am Obsthof" und der Anlegung der Planstraße im Südosten des Plangebietes sowie der Verlegung der notwendigen Kanäle.

1. Kanalbaukosten	ca.	100.000,--	DM
2. Straßenbaukosten	ca.	200.000,--	DM
3. Straßenbeleuchtung	ca.	50.000,--	DM
4. Kosten für den Grunderwerb	ca.	50.000,--	DM
	ca.	<u>400.000,--</u>	<u>DM</u>

Fröndenberg, 03.06.82

Im Auftrage:


(Betzinger)
Stadtoberbaurat

