

Stadt Fröndenberg
Der Stadtdirektor
- Stadtamt 60 -

B_e_g_r_ü_n_d_u_n_g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 für den Bereich "Ortskern Ostbüren"

1. Planbereich -----

Der Bebauungsplan Nr. 71 erfaßt den Ortskern Ostbüren beidseitig der Straße K 24. Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Plangebiet und wird begrenzt im Norden von der Burgstraße, im Westen vom Heckenweg, im Osten von der Bebauungsgrenze und im Süden von der südlichen Parzellengrenze der Grundstücke 121 und 145/47. Neben den bereits o. a. Flurstücken werden von dem Änderungsbereich noch die folgenden Grundstücke erfaßt: Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Flurstücke 144/38 und 40.

2. Planerische Zielsetzung -----

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den dörflichen Charakter Ostbürens zu erhalten und gleichzeitig dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu entsprechen. Dafür ist es erforderlich, einerseits die landwirtschaftliche Nutzung im Ortskern vor der herannahenden Wohnbebauung zu schützen, andererseits aber die vorhandene Wohnbebauung vor den Immissionen der Landwirtschaft zu bewahren.

Realisiert wurde diese Absicht durch eine Gliederung des Dorfgebietes in ein Dorfgebiet mit überwiegender Wohnnutzung (MDW) und ein Dorfgebiet mit überwiegender landwirtschaftlicher Nutzung (MDL). Durch die Einhaltung von Mindestabständen zwischen den MDL- und MDW-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 MDL-Fläche auf den Nordosten des Ortsteiles, während die MDW-Gebiete hauptsächlich im Süden und Westen des Plangebietes festgesetzt sind.

3. Anlaß und planerisches Ziel der Änderung -----

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1982 hat sich durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft in einigen Bereichen eine gewisse Änderung ergeben. So wurde beispielsweise auf den Hof-

stellen Ecke Burgstraße/Heckenweg, Heckenweg 1 und Burgstraße 6 die Landwirtschaft aufgegeben. Die Festsetzung Dorfgebiet mit überwiegender landwirtschaftlicher Nutzung entspricht somit nicht mehr den Gegebenheiten. Bei der Definition des MDL-Gebietes wurden zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe die im § 5 Abs. 2 Nr. 3 (sonstige Wohngebäude), Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 8 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und Nr. 10 (Tankstellen) Baunutzungsverordnung 1977 aufgeführten Nutzungen als für nicht zulässig erklärt. Diese Einschränkung ist für einen Bereich, der von landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben geprägt ist, sinnvoll; für Bereiche, in denen keine Landwirtschaft mehr betrieben wird, bedeutet diese Festsetzung nicht nur eine Nutzungseinschränkung sondern behindert den Bereich in seiner natürlichen Entwicklung.

Ziel der Änderung ist es deshalb, den Bebauungsplan an die veränderte Entwicklung anzupassen, ohne die ursprüngliche Absicht des Bebauungsplanes außer acht zu lassen. Die Möglichkeit hierzu bietet der § 5 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990. Im Absatz 1, Satz 1 wird dargelegt, daß Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben dienen. In Satz 2 wird dabei ausdrücklich verlangt, daß auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ist sowohl der Landwirt bei der Ausübung geruchs- und lärmintensiver Tätigkeiten gehalten, diese auf das notwendige Maß zu reduzieren, als auch der künftige Bewohner des geplanten Bauvorhabens gehalten, seinen Anspruch auf lärm- und geruchsfreies Wohnen in einem Dorfgebiet dessen Charakter anzupassen. Die Zulässigkeitsregelung im § 5 Baunutzungsverordnung bietet somit Gewähr, daß ein verträgliches Nebeneinander dieser Nutzungen möglich ist.

Neben der Änderung von MDL in ungegliedertes MD-Gebiet werden die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Parzelle 40 und 144/38 miteinander verbunden, um so ergänzende Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Fröndenberg, 08.06.1990

Im Auftrage:


(Geiseler)
Dipl.-Ing.