

## B e g r ü n d u n g

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 der Stadt Fröndenberg für den Bereich "Ortskern Ostbüren"

### 1. Planbereich

-----  
Der Bebauungsplan Nr. 71 erfaßt den Ortskern Ostbüren beidseitig der Ostbürener Straße (K 24). Er wird umgrenzt von den im folgenden näher beschriebenen Grenzen:

- Die südliche Grenze wird gebildet durch die Straße "Am Baumgarten", die östlich und westlich der Ostbürener Straße verläuft, wobei im westlichen Bereich die Grenze ca. 40 m südlich parallel zur Straße "Am Baumgarten" verläuft.
- Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrgerätehaus) westlich der Ostbürener Straße und die landwirtschaftlichen Betriebe nördlich der Straße "Bauernbrücke".
- Die östliche Grenze verläuft im Mittel 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 wird gebildet durch die Straße "Am Obsthof" bis zu deren Einmündung in die Poststraße, die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich der Poststraße bis zu deren Einmündung in die Frömerner Straße und nordwestlich der Frömerner Straße bis zur Poststraße sowie westlich der Poststraße bis zur Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehrgerätehaus".

### 1.1 Änderungsbereich

-----  
Der Änderungsbereich befindet sich im Südwesten des Plangebietes. Er wird im Norden von der Wilhelmstraße und im Westen von der Ostbürener Straße begrenzt und erfaßt die Grundstücke Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Flurstücke 127, 216 und teilweise 295.

Die genauen Grenzen sind aus dem Änderungsplan ersichtlich.

## 2. Inhalt und Anlaß der Änderung

-----

Der Bebauungsplan erlangte 1983 Rechtskraft. Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist es, den dörflichen Charakter Ostbürens zu erhalten und gleichzeitig den Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Dementsprechend ist im gesamten Plangebiet eine Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken festgesetzt worden.

Auf der Fläche, die jetzt Gegenstand der Änderung ist, sind ebenso eingeschossige Einzelhäuser mit einer Dachneigung von 35 - 42 Grad geplant. Zur Erschließung der geplanten Bebauung ist die Herstellung einer 5,50 m breiten Planstraße, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll, erforderlich. Diese Stichstraße wird an die Wilhelmstraße angebunden. Ferner ist eine fußläufige Verbindung, in Form eines 3,00 m breiten Weges, aus dem Inneren des Änderungsbereiches zur Ostbürener Straße hin geplant.

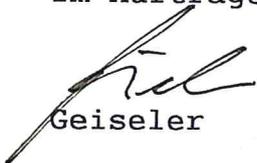
Der Rat der Stadt Fröndenberg hat in seiner Sitzung am 15.12.1994 beschlossen, die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen in diesem Bereich auf einen Dritten gemäß § 124 BauGB zu übertragen. Der Vertrag ist bereits abgeschlossen.

Der entscheidende Anlaß zu dieser Änderung liegt in der massiven Nachfrage nach einem kostengünstigeren Wohnungsbau, der z. B. durch die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht wird. Der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten ist in den letzten Jahren derart gestiegen, daß nur wenige Einkommensgruppen überhaupt in der Lage sind, Eigentum zu bilden. Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Änderung - "Nur Einzelhäuser zulässig" - in "Einzel- und Doppelhäuser zulässig" geboten.

Darüber hinaus ist eine Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung auszuschließen. Eine Doppelhausbebauung fügt sich durchaus in die bestehende Planung ein. Das bedeutet, die o. a. Zielsetzung des Bebauungsplanes bleibt gewährleistet, da das Maß der baulichen Nutzung und damit auch das Bauvolumen nicht verändert wird.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im Auftrage:

  
Geiseler