

### B e g r ü n d u n g

zur 6. 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. 314, 264, 338 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 liegt im nördlichen Plangebiet und erfaßt das Grundstück Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Flurstück 198. Er wird im Norden von der Burgstraße, im Westen von der Ostbürener Straße, im Osten von der Straße "Heckenweg" und im Süden von der nördlichen Parzellengrenze der Grundstücke Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Flurstücke 120 und 200 begrenzt.

## 2. Inhalt und Anlaß der Änderung

-----  
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 Ortskernes in Dorfgebiete mit überwiegender Wohnnutzung (MD-W) und in Dorfgebiete mit überwiegender landwirtschaftlicher Nutzung (MD-L). Durch die Einhaltung von Mindestabständen zwischen den MD-L-Flächen 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 konzentrieren sich die MD-L-Flächen auf den Nordosten des Ortsteiles, während die MD-W-Gebiete hauptsächlich im Süden und Westen des Plangebietes festgesetzt sind.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1982 hat sich durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft in einigen Bereichen eine gewisse Änderung ergeben. So wurde beispielsweise auf den Hofstellen Ecke Burgstraße/Heckenweg, Heckenweg 1 und Burgstraße 4 und 6 die Landwirtschaft aufgegeben. Die Festsetzung Dorfgebiet mit überwiegender landwirtschaftlicher Nutzung entsprach damit nicht mehr den Gegebenheiten und wurde geändert in ein ungegliedertes MD-Gebiet (sh. 2. Änderung des o. a. Bebauungsplanes).

Bei der Definition des MD-L-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.

Aus dem o. a. Grund zielt die 6. Änderung auch auf eine Anpassung des Bebauungsplanes an die veränderte Entwicklung, 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.

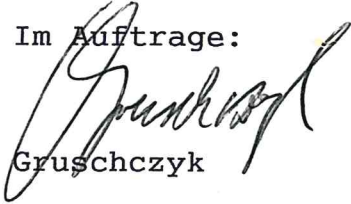
Nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ist sowohl der Landwirt bei der Ausübung geruchs- und lärmintensiver Tätigkeiten gehalten, diese auf das notwendige Maß zu reduzieren, als auch der künftige Bewohner des geplanten Bauvorhabens gehalten, seinen Anspruch auf lärm- und geruchsfreies Wohnen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

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Umsetzung der 6. vereinfachten Änderung - Änderung der Art der baulichen Nutzung - des o. a. Bebauungsplanes werden keine Eingriffe i. S. des Landschaftsgesetzes NW vorbereitet. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

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

Im Auftrage:

  
Gruschczyk

|                  |                                                                                     |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| MD(W)            | 11                                                                                  |
| 0,4              | 0,8                                                                                 |
| 35-42°           | 0  |
| FH max = 10,50 m |                                                                                     |

## Bereichsgrenzen der 6. Änderung des Bebauungsplanes

