

B e g r ü n d u n g

zur 7. 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 Straße K 24. Er wird umgrenzt von den 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 befindet sich im Südosten des Plangebietes. Er umfaßt das Baugebiet an der Mischverkehrsfläche "Am Rodbusch". Im einzelnen werden folgende Grundstücke erfaßt:

Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Flurstück 335, 337, 343, 356 bis 361.

2. Inhalt der Änderung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes "Am Rodbusch" wird in der Art geändert, daß die Ringführung aufgehoben wird und statt dessen zwei Wendeanlagen errichtet werden. Gleichzeitig werden die öffentlichen Parkflächen neu angeordnet und ein 2,0 m breiter öffentlicher Fußweg festgesetzt.

Darüber hinaus werden auf dem Grundstück Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Flurstück 343 die Festsetzungen "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz", "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" und Straßenverkehrsfläche "Fußgängerbereich" aufgehoben und statt dessen eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich dann nach den vorhandenen Festsetzungen im Änderungsbereich.

3. 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 sind zwei größere Baugebiete östlich und westlich der Ostbürener Straße ausgewiesen worden.

Die geplante Bebauung östlich der Ostbürener Straße und südlich der Wilhelmstraße wird z. Z. realisiert. Die Erschließung sollte über eine nach dem Prinzip der Verkehrsberuhigung gestaltete Planstraße erfolgen, d. h. in Form einer Ringführung als Mischverkehrsfläche. Angebunden ist diese Stichstraße ("Am Rodbusch") an die Wilhelmstraße.

Das o. g. Prinzip der Verkehrsberuhigung wird durch die neue Verkehrsführung zutreffender gewährleistet. Da der Durchfahrverkehr ausbleibt, ergibt sich insbesondere für die südlichen Grundstücke eine ruhigere Wohnlage. Darüber hinaus sind kurze Stichstraßen besonders verkehrssicher. Letztlich wird auch noch die Doppelererschließung der Eckgrundstücke hinfällig mit der Folge, daß die Kosten reduziert werden können. Außerdem werden weniger Flächen versiegelt. Grundsätzlich sind Verkehrsflächen in ihrer Ausführung auf das notwendige Maß zu beschränken, d. h. der Aufwand für die Herstellung der neuen Erschließung steht in einem angemessenerem Verhältnis zu den geplanten Wohngebäuden (geringes Verkehrsaufkommen).

Mit der neuen Verkehrsführung werden 8 Stellplätze entfallen, Die verbleibenden 8 Stellplätze sind nach den örtlichen Gegebenheiten immer noch ausreichend, da in einem derartigen Baugebiet in der Regel im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung stehen sollte.

Der Fußweg, der hier festgesetzt werden soll, ist Teil einer öffentlichen Fußwegeverbindung von diesem neuen Baugebiet zur Straße "Am Baumgarten" bis zur Straße "Zur Mark".

Die Errichtung des Spielplatzes im Änderungsbereich ist nicht mehr erforderlich, da zwischenzeitlich an der nördlich gelegenen Burgstraße ein ca. 220 qm großer Kinderspielplatz geschaffen worden ist. Damit wird hier die Möglichkeit eröffnet, ein zusätzliches Baugrundstück zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind zudem keine Bedenken bezüglich der Aufgabe der Spielplatznutzung vorgebracht worden.

Da durch die 7. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 71 berührt werden, erfolgt ein Verfahren nach § 2 (4) BauGB.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, daß in den Fällen, in denen aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu entscheiden ist. Demnach ist zu prüfen, inwieweit diese Änderung bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festsetzt.

Der im Rahmen der 7. Änderung erarbeitete Planentwurf soll im wesentlichen Erschließungsflächen aufheben und eine zusätzliche Baufläche festsetzen. Eine Gegenüberstellung dieser beiden Änderungen vor dem Hintergrund der Eingriffsbewertung ergibt, daß ca. 450 qm versiegelte Fläche aufgehoben und max. 190 qm (GRZ 0,4) neu versiegelt wird. Damit ist der durch die 7. Änderung geplante Eingriff (Baufläche) gemäß § 8a BNatSchG umfangreich ausgeglichen und weitere Maßnahmen nicht erforderlich.

Im Auftrage:


Knepper