

Stadt Fröndenberg
Der Stadtdirektor
- Stadtamt 60 -

Fröndenberg, 17.08.1989
Pl Gei/Gi

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 der Stadt Fröndenberg
für den Bereich "Atlantik"

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt beiderseits der L 673 bzw. L 673 n. Es wird im Süden von der Bundesbahnstrecke Fröndenberg - Unna bzw. Fröndenberg - Schwerte begrenzt. Die östliche Grenze verläuft von Richtung Norden ca. 50 m östlich des Steinbruchs bis ca. 35 m nördlich des Privatweges zwischen der Paul-Löbe-Straße und dem Ziegeleigelände, verläuft dann in Richtung Osten bis in Höhe des Hauses Mühlenbergstraße 34 um dann dem Privatweg bis etwa 10 m östlich des Hauses Mühlenbergstr. 42 zu folgen, von dort aus verspringt die Grenze in südlicher Richtung bis auf die L 673 entlang der östlichen Grenze des Grundstückes Wilhelm-Feuerhake-Straße 5. Die westliche Grenze des Planbereiches verläuft entlang der Wegeparzelle westlich der Firma Interspe, von dort aus in südlicher Richtung, dabei einen Teil der landwirtschaftlichen Fläche westlich des Drahtwerkes der Firma UNION erfassend, bis zur Bundesbahnstrecke Fröndenberg - Unna. Nördlich der Firma Interspe folgt die nordwestliche Begrenzung der Wegeparzelle nördlich der Interspe bis hin zum Voßacker Bach und verspringt dort ca. 75 m nördlich entlang der westlichen Grenze der Parzelle Gemarkung Fröndenberg, Flur 32, Nr. 25. Die nördliche Grenze beginnt im Osten 45 m nördlich des Bolzplatzes an der Parzelle Gemarkung Fröndenberg, Flur 30, Nr. 1616 und verläuft in westlicher Richtung auf die Parzelle Gemarkung Fröndenberg, Flur 32, Nr. 25.

Die westliche und nördliche Abgrenzung ist über den Bereich der gewerblich genutzten Fläche hinausgeschoben und verläuft im Bereich landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzter Flächen. Dadurch ist der Übergang von der gewerblichen Baufläche zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Fläche in den Planbereich verlegt und die Abgrenzung in den Außenbereich kann so eindeutig festgesetzt werden. Für die land- und forstwirtschaftlichen Bereiche werden keine verändernden Festsetzungen getroffen.

2. Änderungsbereich

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes und umfaßt das Grundstück Gemarkung Fröndenberg, Flur 33, Flurstück 176 mit dem aufstehenden Wohnhaus Mühlenbergstraße Nr. 38.

3. Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan setzt in seiner noch gültigen Form für die Änderungsfläche eine nicht überbaubare Fläche fest. Unmittelbar östlich des Wohngebietes schließt sich eine Fläche für die Forstwirtschaft an, während südlich zur Landstraße 673 hin eine Böschungsfläche mit Verkehrsgrün festgesetzt ist. Das bestehende Wohngebäude ist im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Da der Bebauungsplan den Bestandsschutz des Wohngebäudes nicht berücksichtigt und auch in der dazugehörigen Begründung keinerlei Aussagen über gesetzlich vorgeschriebene Wertausgleichsmaßnahmen getroffen wurden, muß diese Nichtberücksichtigung einem enteignungsgleichen Eingriff gleichgesetzt werden. Dieser offensichtlich unbeabsichtigte Planungsmangel soll mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche den Bestandsschutz des Gebäudes auch bauleitplanerisch manifestieren. Entsprechend dem vorhandenen Gebäude wird die überbaubare Fläche so festgesetzt, daß größere Anbauten oder Veränderungen des Gebäudes nicht möglich sind. Entsprechend der sich östlich anschließenden bereits vorhandenen Wohnbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise und einer Dachneigung von 40 - 45 Grad festgesetzt.

4. Forstflächen/Umweltschutz

Direkt im Anschluß an das Gebäude schließt sich östlich davon eine Fläche für die Forstwirtschaft an, die auf der Westseite etwa 20 m von dem Haus entfernt beginnt. Im allgemeinen hat die Bauleitplanung aus Sicherheitsgründen einen Abstand von 35 m zwischen bebauten Flächen und Forstflächen einzuhalten (vgl. gemeinsamer Runderlaß des MELF NW und des IM NW vom 18.07.1975). Der angeführte Runderlaß kann jedoch in dem vorliegenden Fall nicht herangezogen werden, da es sich hierbei nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt, sondern lediglich um die bauleitplanerische Sicherung eines bestehenden Gebäudes. Der geforderte Sicherheitsabstand von 35 m rund um das bestehende Gebäude kann nur dann erreicht werden, wenn eine Umwandlung der Forstfläche durchgeführt würde. Die in den Regelungen des Runderlasses zugrunde liegende Zielsetzung der Gewährleistung der Sicherheit von Menschen und Gebäuden ist im vorliegenden Fall nur durch entsprechende Beseitigung des Baumbestandes zu erreichen. Der dem

Ruhrtal zugewandte bewaldete Südhangbereich erfüllt eine wichtige städtebauliche Funktion, in dem er auch visuell die nördlich liegende Wohnbebauung von den westlich und südlich befindlichen Gewerbegebieten trennt. Eine Beseitigung des Baumbestandes in einer Größe von fast 1 ha würde nicht nur die Immissionsschutzfunktion des Waldes beeinträchtigen, sondern auch zu einer städtebaulich unansehnlichen Situation führen. Bei Abwägung der forstlichen und der städtebaulichen Belange muß in dem vorhandenen konkreten Fall davon ausgegangen werden, daß aufgrund der nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen die forstwirtschaftlichen Belange zurückgestellt werden müssen. Unter Beachtung des Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme muß der Eigentümer des ca. 50 Jahre alten Gebäudes eine gewisse Gefährdung durch Windwurf oder Brand für das Gebäude in Kauf nehmen. Andererseits muß auch eine gewisse Brandgefährdung der Waldflächen selbst durch das Wohnhaus in Kauf genommen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebäudes mit Wasser und Strom ist durch Anschluß an das Netz des Versorgungsunternehmens, der Stadtwerke Fröndenberg, gesichert.

Die Entsorgung geschieht durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz in der L 673.

6. Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen weder für den Eigentümer des Gebäudes noch für die öffentliche Hand Kosten aufgrund von Erschließungs- oder Umlegungsmaßnahmen.

Im Auftrage:


(Betzinger)
Stadtoberbaurat