

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 58 der Stadt Fröndenberg für den Bereich
"Westicker Heide"

1. Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 58 der Stadt Fröndenberg für den Bereich
"Westicker Heide" erfaßt die Fläche gegenüber des neuen Kranken-
hauses, die begrenzt wird durch die Straßen "Hirschberg" im Süd-
osten, "Westicker Heide" im Osten und "Jägertal" im Norden bzw.
Westen.

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 4,4 ha.

2. Planerische Zielsetzung

Entsprechend des Siedlungsschwerpunktkonzeptes der Stadt Fröndenberg,
das eine Konzentration der Wohnsiedlungsbereiche auf den Ortsteil
Fröndenberg-Mitte anstrebt, sollen möglichst stadtkernnahe Bereiche
der Wohnbebauung zugeführt werden.

Auf Grund der topographischen Situation und des Zieles, vorhandene
Grünflächen im Stadtkern zu erhalten bzw. zu entwickeln, ist als
zukünftiges Hauptentwicklungsgebiet für Wohnsiedlungen der dem
Siedlungsschwerpunkt Stadtkern direkt zugeordnete Ortsteil Hohen-
heide vorgesehen.

Dies wird durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung
festgeschrieben.

Dem Bebauungsplan Nr. 58 "Westicker Heide" fällt somit die bedeutende städtebauliche Aufgabe zu, die bauliche Lücke zwischen dem Stadtkern und der Hohenheide zu schließen und das städtebauliche Entwicklungsziel einer ringförmigen Bandstadt weiter zu realisieren.

Das nördlich des Planbereiches liegende Baugebiet "In den Erlen" ist gekennzeichnet durch eine eingeschossige lockere Wohnbebauung mit sehr großen Grundstücken.

Südlich der zu überplanenden Flächen schließt sich eine dichtere eher innerstädtische Wohnbebauung an bzw. wird als Planungsziel angestrebt.

Um diese beiden gegensätzlichen städtebaulichen Grundkonzeptionen einander anzunähern, erscheint eine lockere Bebauung im Anschluß an das Gebiet "In den Erlen" sinnvoll, die übergeht in eine Hausgruppenbebauung, um im Süden mit blockartigen Miet- bzw. Eigentumswohnungen innerstädtischen Charakter zu demonstrieren.

3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße Nr. 24, die von der Bundesstraße 1 kommend, an die Landstraße 673 n anschließend, das Gewerbe- und Industriegebiet Westick-Ost/Frohnhausen erschließt, und ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt nach dem Prinzip der Verkehrsberuhigung. Die genaue Anlage der verkehrsberuhigenden Maßnahmen werden in den noch zu erstellenden Straßenausbauplänen festgelegt. Da in den Straßenraum vorspringende öffentliche Stellflächen, Baumgruppen und kleinere Grünflächen die Erschließung der anliegenden Baugrundstücke in erheblichem Maße beeinflussen können, erscheint es sinnvoll, die endgültige Planung mit den Bauabsichten der zukünftigen Grundstückseigentümer abzustimmen.

Um dem Bürger bereits im Bebauungsplanverfahren Gelegenheit zu geben, zu dem Vorhaben der Verkehrsberuhigung Anregungen und Bedenken vor-

zubringen, ist in einer Skizze im Bebauungsplan beispielhaft die Anlage und Möblierung einer Straßenfläche dargestellt.

Ziel der Verkehrsberuhigung ist

1. eine Verbesserung des Wohnumfeldes
2. die Erhöhung der Verkehrssicherheit
3. geringere Lärm- bzw. Abgasbelastung
4. mehr Freiflächen
5. bessere Aufenthaltsmöglichkeiten.

Erreicht werden sollen diese Ziele

1. durch Gleichberechtigung des Fahrzeug- und Fußgängerverkehrs auf den Verkehrsflächen
2. durch entsprechende Dimensionierung der Verkehrsflächen
3. durch Versprünge der Verkehrsflächen
4. durch Einbeziehung von Park- und Freiflächen in den Straßenraum.

Die Eckausrundungen am Anschluß der Erschließungsstraße an die K 24 werden als Schleppkurven ausgebildet, wobei der Hauptbogen $R_0 = 10 \text{ m}$ beträgt. Der Ausbauentwurf des Knotenpunktes wird mit dem Kreis Unna abgestimmt.

4. Städtebauliche Gestaltung

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden gem. § 103 BauO NW Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan festgesetzt.

5. Ordnung des Grund und Bodens

Besondere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes, 4. Teil, sind nicht erforderlich, da sich die gesamte Fläche im Besitz eines verkaufswilligen Eigentümers befindet. Der für den Ausbau der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen zu tätige Grunderwerb wird im Wege freier Vereinbarungen angestrebt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität ist durch Anschluß an das Netz der Stadtwerke Fröndenberg gesichert.

Ebenso ist die Abfallentsorgung gesichert, da die von der Stadt Fröndenberg genutzte Mülldeponie in Ostbüren die anfallenden Müllmengen aufnehmen kann.

Die besondere Topographie des Plangebietes läßt einen Ausgleich des Bodenaushubs innerhalb des Baugebietes zu.

Die anfallenden Abwässer werden in der Kläranlage des Ruhrverbandes in Menden-Bösperde gereinigt.

Eine Verrohrung oder Verlegung von Wasserläufen ist nicht notwendig.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich in der Wasserschutzzzone III b der Stadtwerke Fröndenberg. Auf die Dichtigkeit der Kanäle wird bei Planrealisierung besonderer Wert gelegt.

7. Umweltschutz

Um den Wohnbereich vor den Verkehrsimmissionen der K 24 zu schützen, ist insbesondere im nordöstlichen Plangebiet eine Immissionsschutzmaßnahme vorgesehen.

Zum Schutz des Siepens im westlichen Planbereich und zum Feuerschutz der daran angrenzenden Bebauung wird ein Schutzstreifen von 15 m eingehalten.

8. Kosten der Erschließung

Die überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung des Plangebietes betragen:

1. Kanalbau	190.000,-- DM
2. Straßenbau	330.000,-- DM
3. Grunderwerb für die Verkehrsflächen	80.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM
Summe ca.	660.000,-- DM

Fröndenberg, 04.05.81

Im Auftrage:


(Betzinger)
Stadtoberbaurat

