

### B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Fröndenberg - Stadtteil Ardey - für den Bereich "Hof Grünewald"

#### 1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Fröndenberg-Ardey und umfaßt die Flächen zwischen der Straße "Dorfstraße" im Westen bis zu einer Tiefe von ca. 160 m östlich davon; die nördliche Grenze bildet die Bebauung an der Straße "Ostholz"; von dort aus ca. 210 m südlich befindet sich die südliche Planbereichsgrenze. Die innerhalb dieser Grenzen befindliche Fläche hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

#### 2. Planerische Zielsetzung

Der Rat der Stadt Fröndenberg hat am 22.9.1976 beschlossen, zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung für den o. g. Bereich einen Bebauungsplan gem. § 30 BBauG aufzustellen. Der am 6.2.1968 von der Landesbaubehörde Ruhr genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg stellt für etwa nur die Hälfte des Planbereiches Wohnbaufläche dar. Deshalb hat der Rat der Stadt Fröndenberg am 9.5.1979 beschlossen, den Flächennutzungsplan derart zu ändern, daß die derzeitige Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft geändert wird in Wohnbaufläche. Mit Verfügung vom 23.10.1980 - Az.: 35.2.1-1.4 - wurde diese Änderung vom Regierungspräsidenten Arnsberg genehmigt, so daß der Bebauungsplan nunmehr den Forderungen des § 8 Abs. 2 BBauG entspricht.

Seit 1972 (1.600 Einwohner) entwickelte sich der Stadtteil Ardey stürmisch. So wurden am 31.12.1979 2.379 Einwohner gezählt, das entspricht einer prozentualen Steigerung von 48,69 % bezogen auf 1972. Obwohl nicht damit gerechnet werden kann, daß der Einwohnerzuwachs in der Zukunft in gleichem Maße erfolgen wird, muß doch berücksichtigt werden, daß die geburtenstarken Jahrgänge 1960 - 1969 nun als Erst-

nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Auch die Tendenz zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Vergrößerung der Wohnungen bei abnehmender Belegungsdichte, beeinflusst den Wohnraumbedarf nicht unwesentlich. Diesem Bedarf wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Die innerhalb des Planbereiches liegenden landwirtschaftlichen Gebäude der Landwirte Grünewald und Schulze-Ardey wurden in Übereinstimmung mit den Eigentümern überplant und werden bei Planrealisierung abgebrochen. Der Bebauungsplan läßt die Möglichkeit offen, das von dem Zustand seiner Bausubstanz her noch befriedigende Wohnhaus des südlichen Hofes zu erhalten.

Entsprechend des Bedarfes bietet der Bebauungsplan Doppelhäuser und Hausgruppen im inneren Planbereich und Einzelhäuser im Süden und Südosten des Planbereiches an. Dementsprechend staffelt sich die Geschossigkeit von 2geschossig im Planinneren auf 1geschossig im Randbereich des Bebauungsplanes. Unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung sind ca. 55 Wohneinheiten vorgesehen.

Mit der Überplanung und Bebauung dieses Gebietes ist die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Ardey im südlichen Bereich abgeschlossen.

### 3. Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere öffentliche Grünflächen, die unterschiedliche Funktionen haben. Während die öffentliche Grünfläche im Osten des Planbereiches einerseits das Wohngebiet von der freien Landschaft abgrenzen soll und andererseits durch den Parkcharakter und einer entsprechenden Möblierung den Bewohnern des Bebauungsgebietes Möglichkeiten zum ruhigen Verweilen bieten soll, ist die im Südosten des Plangebietes befindliche öffentliche Grünfläche insbesondere als Spielfläche für ältere Kinder gedacht. Gleichzeitig soll auch eine Eingrünung dieses Bereiches die oft negativen Auswirkungen von Wohnbebauung in die freie Landschaft soweit wie möglich reduzieren.

Im mittleren Bebauungsplanbereich befinden sich zwei kleinere öffentliche Grünflächen, die insbesondere der Kommunikation der Anwohner

dienen sollen. Außerdem werden hier Spielmöglichkeiten für Kleinkinder angeboten. Eine entsprechende Bepflanzung dieser Flächen soll den Innenbereich des Baugebietes durch zusätzliches Grün auflockern.

Sowohl in einem Teilbereich im Osten des Plangebietes als auch im gesamten südlichen Planbereichsrand setzt der Bebauungsplan ein Pflanzgebot gemäß § 9 Nr. 25 a BBauG fest. Detaillierte Angaben über die Dichte und Art der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind den Pflanzschemata im Bebauungsplan zu entnehmen. Die Festsetzung des Pflanzgebotes hat zum Ziel, das Baugebiet in die umgebende freie Landschaft einzubinden und so evtl. negative Auswirkungen der Wohnbebauung auf den Landschaftsraum weitgehend zu vermeiden.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich insbesondere in der Nähe der südlichen Hofstelle einige Silberpappeln sowie eine alte Esche, für die der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG eine Erhaltungsbindung festsetzt. Eine Erhaltung der übrigen im Plangebiet befindlichen Obstbäume wurde nach eingehender Untersuchung des Baumbestandes für nicht erforderlich gehalten, da es sich ausschließlich um überaltete Bestände handelt. Ein Ausgleich hierfür wird durch die Bepflanzung der vielen öffentlichen und privaten Grünflächen erreicht.

#### 4. Verkehrserschließung

##### 4.1. Öffentlicher Nahverkehr

Der Planbereich liegt im 300 m-Radius des Bushaltespunktes an der Ardeyer Straße und ist somit befriedigend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Nur weitere 100 m entfernt befindet sich der Haltepunkt Ardey der Nahverkehrsstrecke der Deutschen Bundesbahn Unna - Fröndenberg.

##### 4.2. Öffentliches Straßennetz

Der Planbereich wird durch die vorhandene Dorfstraße an die überörtliche Landstraße 673 angebunden.

#### 4.3. Innerörtliche Erschließung

Für die innere Erschließung wurde das Prinzip der Verkehrsberuhigung gewählt. Ziel dieser Beruhigung ist

1. eine Verbesserung des Wohnumfeldes,
2. eine 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 Verkehrswege,
4. durch Einbeziehung von Park- und Freiflächen in den Straßenraum.

Um die Verkehrssicherheit insbesondere in Knotenpunkten zu gewährleisten ist eine unterschiedliche Aufpflasterung vorgesehen.

Ein umfangreiches Fußwegenetz mit anschließenden Spiel- und Grünflächen dient der weiteren Auflockerung des Planbereiches.

#### 5. Städtebauliche Gestaltung

Bestandteil des Bebauungsplanes ist eine Gestaltungssatzung gemäß § 103 BauO NW, die entsprechende Regelungen trifft.

#### 6. Ordnung des Grund und Bodens

Der Erwerb der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen ist auf freiwilliger Basis vorgesehen. Die größte Fläche verteilt sich auf wenige verkaufswillige Eigentümer, so daß eine Bodenordnung nach 3. Abschnitt BBauG nicht erforderlich wird.

#### 7. Versorgung mit Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluß an das Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen.

#### 8. Entsorgung

Das aus dem Bebauungsplangebiet anfallende Abwasser wird der Ruhrverbandskläranlage Langschede/Dellwig zugeführt. Im Auftrage der Gemeinde wird z. Z. ein Zentralabwasserplan für den Bereich Fröndenberg-West aufgestellt, in dessen Geltungsbereich auch das Plangebiet liegt. Da Ergebnisse über den Zentralabwasserplan z. Z. noch nicht vorliegen, kann noch nichts über evtl. notwendige Sanierungen oder Ausbauten von Abwasseranlagen gesagt werden.

#### 9. Landschaftsschutz und Verbandsgrünflächen

Der Bereich unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Er befindet sich jedoch in einem kleinen Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 64 des Verbandsverzeichnisses der Verbandsgrünflächen des Kommunalverbandes Ruhrgebiet. Die Verwaltung des Kommunalverbandes Ruhrgebiet hat vorbehaltlich der Zustimmung des Verbandsausschusses zur Verzeichnisänderung keine Bedenken gemeldet, weil diese Bauflächenerweiterung mit einer geordneten räumlichen Entwicklung des Stadtgebietes vereinbar sei und die Löschung der betroffenen Verbandsgrünflächenteile im Hinblick auf die Funktion der Verbandsgrünfläche, bezogen auf den Gesamtraum, vertretbar sei (Schreiben des Kommunalverbandes Ruhrgebiet vom 31.10.1979 - Az.: A-5-61-14-3 -).

#### 10. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

#### 11. Beseitigung von Bodenaushub und Bauschutt

Der bei der Bebauung anfallende Bauschutt und Bodenaushub soll - soweit möglich - auf dem Baugrundstück wiederverwendet werden. Darüberhinaus anfallende Mengen werden in Eigenverantwortung von den Bauherren auf genehmigten Deponien gelagert.

12. Kosten der Erschließung

|                                   |     |                        |
|-----------------------------------|-----|------------------------|
| 1. Grunderwerb Verkehrsfläche     | ca. | 60.000,-- DM           |
| 2. Ausbau Verkehrsfläche          | ca. | 335.000,-- DM          |
| 3. Beleuchtung der Verkehrsfläche | ca. | 87.000,-- DM           |
| 4. Kanalisation                   | ca. | 406.000,-- DM          |
|                                   |     | <hr/>                  |
| Summe                             | ca. | 888.000,-- DM<br>===== |

Der Rat der Stadt Fröndenberg hat die vorstehende Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG im Rahmen eines Beschlusses äußerster Dringlichkeit gem. § 43 Abs. 1 Satz 3 GO NW am 17.9.1982 gebilligt und gem. § 2 a Abs. 6 BBauG die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung bestimmt.

Im Auftrage:

  
(Betzinger)  
Stadtoberbaurat

