

B e g r ü n d u n g

zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich "Westlich der Eulenstraße" im Ortsteil Fröndenberg-Mitte

1. Planbereich -----

Der zur Ergänzung vorgesehene Bereich wird im Westen von der Eulenstraße (L 679) begrenzt. Der Planbereich erfaßt die Flurstücke 90 tlw., 87 tlw., 71. 93, 88 tlw., 61 tlw., 28 tlw., 29 tlw., 86 tlw. und 81, Flur 31 der Gemarkung Fröndenberg.

2. Anlaß, Inhalt und Ziel der Planung -----

Das neue Bau- und Raumordnungsgesetz ist am 01.01.1998 in Kraft getreten. Bei den Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben ist neu, daß die Gemeinde durch eine eigens eingeführte "Ergänzungssatzung" in § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB künftig eigenständig einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die bisher noch in § 4 Abs. 2a des BauGB-MaßnahmenG getroffene Einschränkung, daß die Festsetzung zu Wohnzwecken erfolgen muß, ist damit entfallen. Sinn und Zweck der Neuregelung ist es, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich sinn- und maßvoll in Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen.

Anwendung finden kann die o. g. Ergänzungssatzung nur, wenn die angrenzenden, bereits bebauten Flächen, prägende Wirkung entfalten, so daß eine Zulässigkeitsprüfung nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB möglich ist. Darüber hinaus muß die Einbeziehung der Außenbereichsflächen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Folgende Gesichtspunkte können hier von Belang sein:

- Die grundsätzliche Erschließbarkeit muß gewährleistet sein,
- die Einbeziehung darf keine Fortsetzung fingerartiger Zeilenbebauung in den Außenbereich hinein bewirken und
- die Einbeziehung darf keine Spannungen erzeugen.

Die Flächen westlich der Eulenstraße können in die bestehende Ortslagensatzung für den Ortsteil Fröndenberg-Mitte einbezogen werden, da die o. g. Anforderungen erfüllt werden. Sowohl die Wohnbebauung entlang der Straße "Kiefernweg" (Bebauungsplan Nr. 40 "Mühlenberg-Nord") als auch die Wohngebäude an der Nordstraße entfalten hier eine prägende Wirkung auf die zur Ergänzung vorgesehenen Flächen.

Mit den baulichen Anlagen des Tennis- und Squash-Parks und der Hofanlage "Eulenstraße 48", die zur Zeit zu Wohnzwecken umgebaut wird, endet dann der Bebauungszusammenhang. Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird in der Satzung ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Im Hinblick auf die Ortsrandlage wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß begrenzt. Damit ist der zur Ergänzung vorgesehene Bereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da keine Konflikte oder Spannungen zwischen der vorhandenen und zukünftigen Nutzung zu erwarten sind.

Ziel der Planung ist die städtebaulich sinnvolle Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Fröndenberg-Mitte. Mit dem Erlaß der Satzung wird der Bebauungszusammenhang bzw. der Innenbereich in dem Gebiet klargestellt, so daß eine Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB erfolgen kann.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluß an das Netz der Stadtwerke Fröndenberg GmbH gewährleistet. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert, wobei das anfallende Schmutzwasser der Ruhrverbandskläranlage in Menden-Bösperde zugeführt wird.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg. Die Wertstoffsammlung erfolgt im Hol-System (Wertstoffkisten).

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind, wie bei einem Bebauungsplanverfahren, auch bei dieser Ergänzungssatzung anzuwenden. In der Satzung ist abschließend über die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu entscheiden.

Mit der Umsetzung dieser Planung sind Eingriffe i. S. von § 4 Abs. 2 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) bzw. Bodenversiegelungen unvermeidbar. Eine Flächenversiegelung führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn neue Gebäudeteile von der freien Landschaft aus sichtbar werden.

Diese Form des Eingriffs ist allerdings durch die Festlegung des Satzungsbereiches (sh. Satzungsgrenzen) ausgeschlossen. Der nördliche und zum Teil der westliche Satzungsbereich grenzt an den Freiraum. Die Satzungsgrenzen sind hier aber so festgelegt worden, daß die Errichtung von baulichen Anlagen entlang dieser Grenzen nicht möglich ist. Die Sportanlage und die Hofanlage "Eulenstraße Nr. 48" beenden, wie bereits oben angeführt, den Bebauungszusammenhang.

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung werden Baurechte nach § 34 BauGB geschaffen. Dementsprechend sind die Anzahl und die Standorte der neuen Gebäude nicht bestimmbar. Der Ausgleich für Flächenversiegelungen soll daher im Verhältnis 1 : 1 erfolgen. Ein großkroniger Laubbaum hat einen Verrechnungsmodus von 50 qm und ein kleinkroniger 25 qm. Bei einer einreihigen Heckenbepflanzung wird die Länge x 2,00 m Breite, zweireihig x 3,00 m Breite und dreireihig x 5,00 m Breite gerechnet. Um die Maßnahmenumsetzung eindeutig sicherzustellen wird weiterhin festgesetzt, daß die Herstellung der Bepflanzung bis zur abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen ist. Damit kann im Rahmen der Baugenehmigung von der Unteren Landschaftsbehörde der Zeitpunkt zur Durchführung genau bestimmt werden.

Darüber hinaus wird der vorhandene Gehölzbestand entlang der Eulenstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB "Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.

Landschaftsschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweise:

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine Sportanlage (Tennis- und Squash-Park). Insbesondere durch den dazugehörigen Fahrzeugverkehr ist auch in den Abendstunden und am Wochenende mit Geräuschemissionen zu rechnen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dieses nicht vorher von den Denkmal

61

behörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

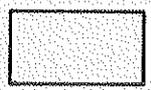
Im Auftrag:


Geiseler



Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für einen Bereich westlich der Eulenstraße

Lageplan M 1:5 000



Bebauungsplan



Im Zusammenhang bebauter Ortsteil



Ergänzung