

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Fröndenberg für den Bereich  
"Hohenheide-Ost, Abschnitt Nord"

### 1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Fröndenberg-Hohenheide. Es umfaßt die Flächen zwischen der Straße Hohenheide im Norden, dem Starenweg im Osten und Süden sowie der Straße Auf dem Krittenschlag im Westen.

Die innerhalb dieser Grenzen befindliche Fläche hat eine Größe von ca. 4 ha.

### 2. Planerische Zielsetzung

Entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen, eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, hat sich die Siedlungstätigkeit auf den Siedlungsschwerpunkt Fröndenberg-Mitte zu konzentrieren. Da in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse eine bauliche Entwicklung nur in sehr begrenztem Ausmaß möglich ist, wird als zukünftiges Hauptentwicklungsgebiet für Wohnsiedlungen der Ortsteil Hohenheide angesehen. Dem Plangebiet fällt somit die wichtige städtebauliche Aufgabe zu, den bisher nur durch Streusiedlung gekennzeichneten Ortsteil stärker zu verdichten, ohne jedoch den Charakter der Stadtrandlage zu zerstören. Mit der Planrealisierung wird somit ein weiterer Schritt zum städtebaulichen Entwicklungsziel einer ringförmigen Bandstadt getan.

Durch die weitgehende Realisierung verschiedener Bebauungspläne hat sich die Wohnbevölkerung auf der Hohenheide in den letzten Jahren er-

heblich vergrößert. Mit der Entwicklung der Bevölkerung hat jedoch das Angebot an notwendigen Infrastruktureinrichtungen nicht Schritt halten können. Diesem Bedarf trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Die Gemeinbedarfsflächen werden von der ev. Kirche als Baufläche für ein Gemeindezentrum und von der kath. Kirche für einen Kindergarten mit 2 Kindergruppen genutzt. Zur Deckung des täglichen und des mittelfristigen Bedarfes ist geplant, in dem im Zentrum des Plangebietes befindlichen Mischgebiet nicht nur kleinere Lebensmittelläden unterzubringen, sondern es sollen auch eine Zweigstelle eines Kreditinstitutes und eine Postnebenstelle angesiedelt werden.

Die baulichen Anlagen der ehemaligen Schmiede im südöstlichen Planbereich werden bei der Erstellung der Erschließungsanlage "Starenweg" in Übereinstimmung mit dem Eigentümer abgerissen. Das Wohnhaus (Starenweg Nr. 3) wird hiervon nicht berührt.

Im nördlichen Planbereich, an der Straße Hohenheide, befindet sich ein altes Schulgebäude, daß z. Z. von der kath. Kirche als Kindergarten genutzt wird. Nach Fertigstellung des geplanten Kindergartenneubaues ist vorgesehen, das alte Gebäude abzureißen, da auch die ev. Kirchengemeinde das Gebäude für ihre Zwecke nicht mehr nutzen kann.

Aus Immissionsschutzgründen wird auch das östlich des alten Schulgebäudes liegende Feuerwehrgerätehaus an einen anderen, nicht im Planbereich liegenden, Standort verlegt.

Im Westen des Planbereiches befindet sich südlich der Fläche für Gemeinbedarf und der Zweckbestimmung Kirche ein Mischgebiet, in dem sich z. Z. eine Gastwirtschaft und eine Lagerhalle, die von einem Zeltverleih genutzt wird. Während die Nutzung als Gastwirtschaft in einem MI-Gebiet den Forderungen der Baunutzungsverordnung entspricht, ist eine Lagerhalle gem. § 8 BauNVO nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Da die Halle einschl. ihrer jetzigen Nutzung jedoch Bestandsschutz genießt und eine Auslagerung sowohl aus finanziellen Gründen als auch aus Mangel an geeigneten Gewerbegebieten nicht möglich ist, wurde sowohl von seiten der unteren wie oberen Gewerbeaufsicht geprüft, inwieweit die angrenzenden Wohn- und Gemeinbedarfsflächen durch diese Nutzung beeinträchtigt werden. Auf Grund der Stellung der baulichen

Anlagen (nach Nordosten eine geschlossene Lagerhalle, von Nordost nach Südwest an die Unterstellhalle anschließende Gebäude bis hin zur K 24), Anordnung der Zu- und Abfahrt zu dem Betriebsgrundstück sowie der auf dem Betriebsgrundstück pro Jahr anfallenden Fahrzeugbewegungen sind schädliche Umwelteinwirkungen zumindest in dem nordöstlich angrenzenden Bereich des MI- und WA-Gebietes nicht zu erwarten. Das gleiche gilt für die nordwestlich festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Pkw-Stellplätze. Eine andere Beurteilung ergibt sich hingegen für den sich in südöstlicher Richtung unmittelbar an dem Betriebsstandort anschließenden Bereich; insbesondere, da dort zweigeschossige Bebauung vorhanden und geplant ist. Aus diesem Grunde wurde dieser Bereich ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt, da hierbei die Immissionsverträglichkeit des Zeltverleihbetriebes günstiger zu beurteilen ist, als in einem allgemeinen Wohngebiet, obwohl auch bei einer MI-Gebietsausweisung die Anlage dort allenfalls Bestandschutz genießt.

### 3. Verkehrserschließung

#### 3.1. Überörtliche Erschließung

Das Gebiet liegt östlich der Kreisstraße 24 und ist daher über die Straße "Hohenheide" gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

#### 3.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über geplante Stichstraßen, die vom vorhandenen Starenweg abzweigen, sowie durch den südwestlichen Teil des Starenweges.

Die Stichstraßen sowie der o. a. Teil des Starenweges sollen verkehrsberuhigt angelegt werden. 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 vorzubringen, ist in einer Skizze im Bebauungsplan beispielhaft die Anlage und Möblierung einer Straßenfläche dargestellt.

Grundsätzlich werden am Ende der Stichstraßen ausreichende Wendemöglichkeiten (Wendeplatz 18 m Durchmesser bzw. Wendehammer) angelegt.

Im Planbereich ist ein umfangreiches Fußwegenetz vorgesehen, um einerseits die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen aus den benachbarten Wohngebieten zu gewährleisten und andererseits dadurch den Fahrverkehr möglichst gering zu halten.

#### 4. Ordnung des Grund und Bodens

Der Erwerb der Flächen ist auf freiwilliger Basis vorgesehen. Die Gemeinbedarfsflächen befinden sich bereits im Besitz der Kirchen, während der Erwerb der Verkehrsflächen für die innere Erschließung noch zu erfolgen hat.

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

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch den Anschluß an das Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen, die von ihrer vorhandenen Kapazität in der Lage sind, das Gebiet entsprechend zu versorgen.

#### 6. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird dem offenen Vorfluter "Rambach" zugeführt, während das Schmutzwasser über den in der Straße "Hohenheide" befindlichen Hauptsammler zur Pumpstation nördlich der Hohenheide geführt wird, um dann in der Kläranlage Menden-Böesperde gereinigt zu werden.

Eine Verrohrung von Wasserläufen ist nicht notwendig.

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

Der anfallende Bodenaushub und Bauschutt wird - soweit möglich - auf den Grundstücken wiederverwendet. Darüberhinaus anfallende Mengen werden in Eigenverantwortung von den Bauherren bzw. Unternehmern auf genehmigten Bodendeponien gelagert.

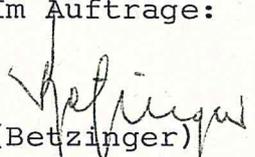
7. Kosten der Erschließung

Die Straßen "Auf dem Krittenschlag" und "Hohenheide" sind bereits vorhanden und den Erfordernissen entsprechend ausgebaut. Sie sind deshalb in der folgenden Berechnung nicht enthalten.

1. Kanalbaukosten	ca.	180.000,--	DM
2. Straßenbaukosten	ca.	336.000,--	DM
3. Grunderwerbskosten	ca.	80.000,--	DM
4. Straßenbeleuchtung	ca.	20.000,--	DM
	ca.	<u>616.000,--</u>	<u>DM</u>

Fröndenberg, 04.06.82

Im Auftrage:

  
(Betzinger)  
Stadtoberbaurat

