

**Stadt Fröndenberg/Ruhr  
Der Bürgermeister  
Fachbereich: 3 / Stadtplanung**



## **Begründung**

**zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19  
„Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen“**

Stand: Januar 2006

Begründung der Satzung der Stadt Fröndenberg/Ruhr über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für den Bereich "Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen"

Lage des Plangebietes

## **I. Allgemeines**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage der § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art.9 G vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259), und § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.11.2004 (GV NRW S. 644) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) als Satzung aufgestellt.

Gemäß § 3 Abs. 1 UVP-Gesetz in der Bekanntmachung vom 05.09.2001 ist die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung nicht UVP-pflichtig.

### **1.2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen“ liegt in Fröndenberg-Frohnhausen, Gemarkung Frohnhausen, Flur 3, Flurstücke 1, 2, 3, 5, 6, 28, 54 teilweise, 84/5 und 42/6 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Landstraße L 673 und das angrenzende Dorfgebiet
- im Westen ebenfalls durch den Verlauf der L 673 und der landwirtschaftlichen Flächen
- im Osten durch das angrenzende Gewerbegebiet
- im Süden durch die Bahntrasse Hagen – Kassel

### **1.3. Planungsanlass und Planungsziel**

Aufgrund der Schließung des bestehenden Betriebes in dem Änderungsbereich und der Suche nach einem passenden Grundstück für die Erweiterung eines Fröndenberger Betriebes wird es planungsrechtlich erforderlich diese große Bebauungsplanfläche neu zu gliedern.

Ziel der Planung ist die Neugliederung des Betriebsgeländes und die Schaffung einer neuen Zufahrt von der L 673 auf dieses Gelände. Ferner soll hierdurch erreicht werden, dass die noch nicht bebauten Grundstücke so geteilt werden, dass sich auch hier kleinere Betriebe ansiedeln können.

## **II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung**

### **2.1. Bisherige Nutzung**

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 wird die gesamte Fläche als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Auf dem Flurstück Nr. 2 befinden sich Betriebsgebäude der ehemaligen Betreiberfirma. Die Flurstücke 3, 84/5 und 42/6 sind zurzeit unbebaut, es handelt sich hierbei um Grünland.

### **2.2. Bodenbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse, Altlasten und Niederschlagsversickerung**

Die Untersuchungen des Grundbauinstituts in Dortmund vom 07.05.2002 haben gezeigt, dass auf dem Gelände unter einer geringmächtigen Schluffschicht Kiese anstehen.

Die Flurabstände des Grundwassers schwanken in Größenordnungen von etwa 2,0 m bis 2,5 m.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das auf versiegelte Flächen treffende Regenwasser wieder dem Grundwasser über eine Versickerungsanlage zuzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass der oberflächennah anstehende Schluff bei der Ausführung von Versickerungsbecken ausgekoffert und durch kiesige Erdstoffe ersetzt werden muss.

Die Flurstücke 2, 3 und 84/5 tlw. der Flur 3, Gemarkung Frohnhausen sind im Altlastenkataster des Kreises Unna aufgenommen worden.

Es handelt sich hierbei um Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Bereich der Galvanik, Entfettung und Spänelager. Untersuchungsberichte liegen bereits vor.

Sanierungen in Teilbereichen sind in der Vergangenheit bereits durchgeführt worden.

Für den Bebauungsplanänderungsbereich wurden 2 Gutachten vom Grundbauinstitut Dortmund (Baugrundvoruntersuchung/Hydrogeologische Untersuchung vom 07.05.2002 und Bodenuntersuchung/Chemische Analyse vom 16.12.2002) erstellt. Die Untersuchungen des Baugrundinstitutes haben gezeigt, dass die auf der Westseite des Grundstückes gelegenen Auffüllungen im Bereich der Sondierungsansatzstelle RKS 4 durch Schwermetallanreicherungen kontaminiert sind. Auf den weiter östlich gelegenen Flächen sind keine Auffüllungen angetroffen worden.

Vor Beginn der Realisierung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung sind im Bereich der Rammkernsondierung RKS 4 die kontaminierten Auffüllungen vollständig bis zum gewachsenen Boden auszukoffern und nachweislich umweltverträglich zu beseitigen.

Die Sanierungsmaßnahme ist von einem Sachverständigen für Altlasten gutachterlich zu begleiten. Die durchgeführten Arbeiten, der Verbleib der kontaminierten Auffüllungsmaterialien sowie der Sanierungserfolg sind zu dokumentieren. Die Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit dem Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden, Aufgabenbereich Bodenschutz/ Altlasten im Detail abzustimmen. Die Abschlussdokumentation ist dem Kreis Unna zuzusenden.

### **III. Festsetzung**

#### **3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzungen werden, wie im Ursprungsplan festgesetzt, beibehalten. Aus dem Flurstück 3, 84/5 und 42/6 werden drei Teilgrundstücke gebildet.

#### **3.2. Äußere und innere Erschließung**

Als äußere Erschließung dient die Landstraße L 673.

Die innere Erschließung der neu gebildeten Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer.

Die Planstraße verfügt über eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Westlich und östlich der Fahrbahn wird jeweils ein 75 cm breiter unbefestigter Seitenstreifen (Schotter) angelegt, der auf der östlichen Seite zusätzlich die Funktion einer Entwässerungsmulde im Rahmen eines Muldenrigolensystems übernimmt.

### **IV. Umweltbelange**

#### **4.1. Eingriffsproblematik und Kompensationsmöglichkeiten**

Durch die §§ 8a – 8c Bundesnaturschutzgesetz ist auf der Ebene der Bauleitplanung eine abschließende Behandlung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik gesetzlich vorgeschrieben. Ergänzend zu § 9 Abs. 1 BauGB eröffnet § 8a Bundesnaturschutzgesetz die Möglichkeit einer Festsetzung über die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Es wird bei der Zuordnung unterteilt in Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen in Form von Straßen und Wegen und in die Eingriffe durch Baumaßnahmen innerhalb des Nettobaulandes.

Die zurzeit noch nicht bebaute Fläche ist nach der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Nördlich der Baugrenze ist in einer Breite von 20 m ein Bepflanzungsstreifen festgesetzt und auch realisiert worden.

Planungsziel ist die Schaffung einer neuen Zuwegung dieser Fläche zur L 673. Diese Planstraße muss in einer Breite von 7,00 m und einer Länge von 20,00 m den bestehenden Pflanzstreifen durchtrennen. Für diesen Eingriff wird ein Ausgleich erfolgen.

Ein Eingriff durch Baumaßnahmen innerhalb des Nettobaulandes liegt in dieser Bebauungsplanänderung nicht vor, da eine Bebauung auch jetzt schon planungsrechtlich zulässig wäre.

<b>Bebauungsplan Nr. 19 / 8. Änderung</b>					
Nr.	Nutzungs-/Biototyp	Fläche (qm)	Grundwertfaktor	Nutzungs-/Biotopwert	
				Ist-Zustand	Soll-Zustand
<b>A. Ist-Zustand der Eingriffsfläche</b>					
1	Brache im GI	150,00	0,5	75,00	
Gesamtfläche		150,00		<b>75,00</b>	
<b>B. Sollzustand der Eingriffsfläche</b>					
1	Öffentliche Verkehrsfläche	150,00	0,0		0,00
Gesamtfläche		150,00		<b>75,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Biotopwertdifferenz:</b>				<b>-75,00</b>	
<b>C. Ausgleichsmaßnahme</b>					
hier: - Aufwertung einer vorhandenen Ackerfläche durch Aufforstung zu Wald					
Flächenwertigkeit	Ist-Zustand Ackerfläche		0,3		
	Soll-Zustand Waldfläche		0,7		
Berechnungskoeffizient			0,4		
<b>Flächenbedarf in qm</b>			0,4	-75,00	<b>187,50</b>
<b>Ausgleichsleistung in €</b>			7,5	187,50	<b>1406,25</b>

## **V. Ver- und Entsorgung**

### **5.1. Energieversorgung und Wasserversorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt ausschließlich durch die Stadtwerke Fröndenberg GmbH.

### **5.2. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über einen bedarfsgerechten Kanal in der Straße des Plangebietes mit Anschluss an den bestehenden städtischen Schmutzwasserkanal in der Palzstraße.

### **5.3. Regenwasserbeseitigung**

Für die Regenwasserbeseitigung der Planstraße wird im Osten der Fahrbahn ein Muldenrigolensystem errichtet. Der Überlauf geht in den städtischen Regenwasserkanal in der L 673.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss auf dem verbleibenden Grundstück ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaftsrechte entwässert werden.

### **5.4. Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr.

## **VI. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 sind soweit bekannt denkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

## **VII. Bodenordnung**

Die gesamte Fläche der Bebauungsplanänderung befindet sich in privatem Eigentum.

I.A.

Garder-Manz