



Stadt Fröndenberg/Ruhr

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Neuordnung von Teilen der Wohnbauflächenreserven  
in den Gemarkungen Langschede und Fröndenberg

### Begründung (Teil A)

September 2014

#### Übersichtsplan



## I Allgemeine und rechtliche Erläuterungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist seit Mai 2005 wirksam.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 11.12.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, damit der Bebauungsplan Nr. 115 „Auf dem Haferkamp“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Dazu sollen Flächen getauscht werden. Die erforderlichen Änderungen der Bereiche werden innerhalb eines Verfahrens gemäß § 1 Abs. 8 BauGB durchgeführt. Für die Umsetzung der Fläche 1 in die verbindliche Planung wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr.115 der Stadt Fröndenberg/Ruhr beschlossen.

Ausschlaggebend für die Wahl der Fläche 1 ist die Einstufung im Flächennutzungsplan als sogenannte „Kategorie 2 – Fläche“ für weitere mögliche Wohnbebauung. Sie ist ebenfalls grundsätzlich geeignet, wenn Flächen der Kategorie 1 nicht entwickelt werden können. Diese Voraussetzungen liegen u. a. im Bereich Steinbruch (Fröndenberg Hohenheide) vor, so dass dort die Nutzungsdarstellung geändert wird. Dieser Änderungsbereich wird als „Fläche 2“ bezeichnet.

## II Anlass und Ziel der Änderung

Ziel der 6. Änderung ist die Neuordnung von Teilen der Wohnbauflächenreserven (Flächentausch) des Flächennutzungsplans der Stadt Fröndenberg/Ruhr.

### Fläche 1

Das Grundstück in der Gemarkung Langschede soll zu einem neuen Baugebiet entwickelt werden. Die rund 35.300 m<sup>2</sup> große Fläche wird im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser entsprechend geändert werden. Für die Fläche 1 soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in einem Teil in der Größe von 22.750 m<sup>2</sup> als „Wohnbaufläche“ und im Übrigen (rd. 1,3 ha) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt werden.

### Fläche 2

Da die Wohnbauflächenreserven Fröndenbergs insgesamt nicht erhöht werden sollen, soll in der Gemarkung Fröndenberg die Wohnbauflächendarstellung im Bereich „Am Steinbruch“ um rd. 22.750 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die kurz – bis mittelfristig - nicht entwickelt werden kann. Die Darstellung „Wohnbaufläche“ wird aufgehoben und in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt.

### Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche erfolgt im Ortsteil Langschede, da weder größere Brachflächen noch andere angemessene Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden sind. Andererseits wird durch die Änderung der Fläche 2 von einer Wohnbauflächendarstellung in die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche langfristig gesichert.

### III Lage, Begrenzung und Größe der Änderungsbereiche

Die Plangebiete der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im Westen und im Osten Fröndenbergs (siehe Übersichtsplan). Die katasterliche Bezeichnungen lauten wie folgt:

- **Fläche 1:** Gemarkung Langschede, Flur 2, Flurstück 296 (rd. 35.300 m<sup>2</sup>).
- **Fläche 2:** Gemarkung Fröndenberg, Flur 3, Flurstücke 712, 662, 625, 714, 502 sowie die Flurstücke 28, 677, 105, 25/2, 489, 524 und 503 jeweils teilweise (rd. 22.750 m<sup>2</sup>)

### IV Planungsrechtliche Vorgaben und derzeitige Nutzung

#### Regionalplan

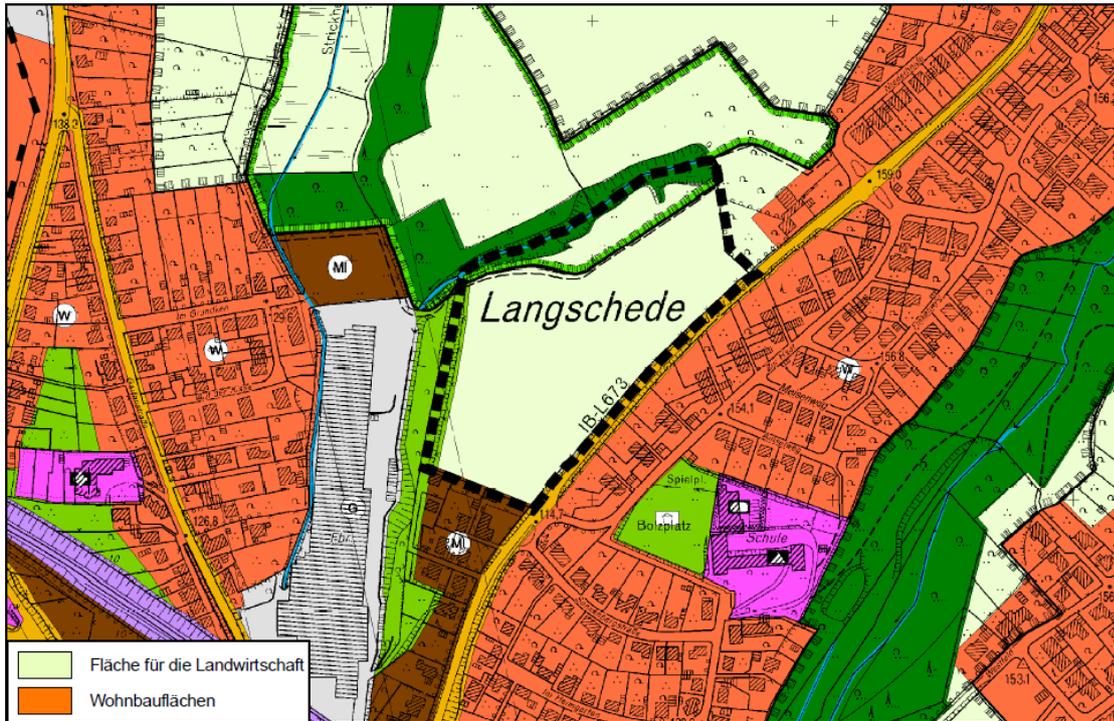
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna – Hamm) weist die geplante Wohnbaufläche (Fläche 1) in Langschede als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus. Nördlich angrenzend befindet sich ein Bereich zum Schutz der Natur (Naturschutzgebiet). Zudem liegt der Planbereich in einem Bereich Grundwasser- und Gewässerschutz (Wasserschutzgebiet). Fläche 2 befindet sich im Allgemeinen Siedlungsbereich.

Mit Schreiben vom 10.09.2012 wurde der Regionalverband Ruhr im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 34 LPIG um eine Stellungnahme zur vorliegenden Änderung gebeten. Mit Schreiben vom 09.11.2012 erklärte der Regionalverband, dass die Flächennutzungsplanänderung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist, sofern die Planung mit den Belangen des nördlich angrenzenden Naturschutzgebietes und des Wasserschutzgebietes vereinbar ist. Zum Schutz dieser, werden die westlich angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 mit einbezogen und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Dementsprechend wird der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Fläche 1 mit der entsprechenden Darstellung angepasst. Dies entspricht der landesplanerischen Vorgabe, die diesen Bereich als „Freiraum“ darstellt.

Nach Auffassung der Regionalplanungsbehörde kann aufgrund der regionalplanerischen Unschärfe der Bereich, der neuen Wohnbauflächendarstellung, dem östlich und südlich angrenzenden Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet werden. Da in Fröndenberg Wohnbauflächenreserven in Höhe von ca. 45 ha bestehen, kann aber kein Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen attestiert werden. Deshalb soll im Gegenzug eine gleich große Fläche, Fläche 2 des Verfahrens (Gemarkung Fröndenberg), von der bisherigen Darstellung als „Wohnbaufläche“ in künftig „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewandelt werden.

Flächennutzungsplan

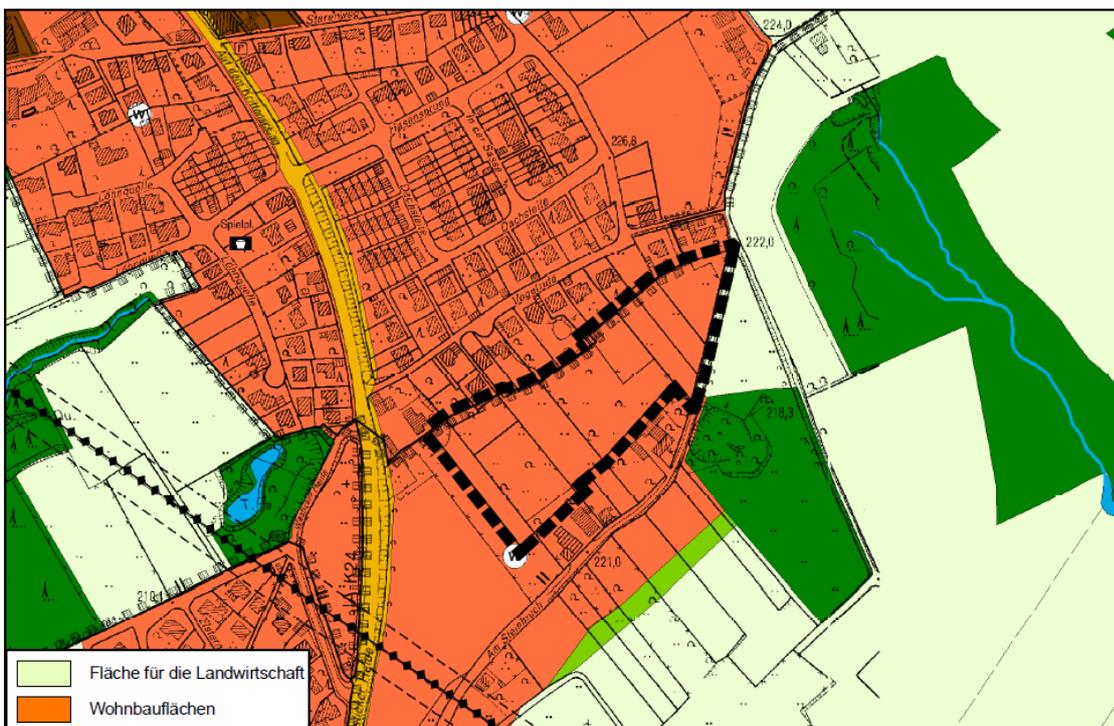
Der Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr weist das Änderungsgebiet der **Fläche 1** als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr  
Geplanter Änderungsbereich [ ]

M. 1 : 5000

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr weist das Änderungsgebiet der **Fläche 2** als „Wohnbaufläche“ aus.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr  
Geplanter Änderungsbereich [ ]

M. 1 : 5000

### Landschaftsplan

Fläche 1 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 7 "Raum Fröndenberg" des Kreises Unna (2002). Die Fläche ist in der Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel „1.2.2 - Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Bauleitplanung" belegt. In der Festsetzungskarte ist der Freiraum dementsprechend nicht als Schutzgebiet ausgewiesen. Unmittelbar nördlich grenzt das Naturschutzgebiet N1 „Strickherdicker Bachtal“ an.

Fläche 2 liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 7. Sie ist in der Entwicklungskarte mit dem Entwicklungsziel „1.1.9 - Erhaltung" belegt: In der Festsetzungskarte ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet L10 „Fröndenberg Ost“ dargestellt.

Ausführlichere Erläuterungen zu beiden Flächen erfolgen im Umweltbericht zu dieser Begründung.

### Derzeitige Nutzung

Beide Änderungsflächen sind derzeit unbebaut. Fläche 1 wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Getreideanbau) und auch Fläche 2 stellt sich als durch Landwirtschaft geprägte Fläche dar (Grünland).

## **V Nutzungsrelevante Belange**

### Wasserschutz

#### **Fläche 1**

Die Fläche 1 befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „DEW“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 05. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

#### **Fläche 2**

Die Fläche befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fröndenberg.

### Immissionsschutz

#### **Fläche 1**

Immissionskonflikte zwischen geplanter und bestehender Wohnbebauung durch die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs sind aufgrund der Größe des Baugebietes nicht zu erwarten. Als Lärmquellen, die zu den Emittenten für das Baugebiet zählen können, sind das südwestlich des Plangebietes liegende Gewerbegebiet und die östlich verlaufende Landstraße L 673 (Ardeyer Straße) zu nennen. Deshalb wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Immissionsgutachten erstellt. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse werden im Bebauungsplan Nr. 115 „Haferkamp“ aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die westlich bis südwestlich gelegene Gewerbefläche ist durch einen ca. 30 m breiten Grüngürtel von dem geplanten Wohngebiet „Auf dem Haferkamp“ getrennt. Die rund 15.000 qm große aufstehende Gewerbehalle wurde ursprünglich von der Fa. Mannesmann Stahlblechbau GmbH, später Thyssen Industrie/Umformtechnik GmbH, zur Herstellung von Großbehältern mit Verzinkerei genutzt. Der Betrieb der Verzinkerei wurde Ende der 90er Jahre eingestellt. Die alten Fabrikationshallen und Lagerflächen werden mittlerweile in kleinere Einheiten

aufgeteilt und verschiedenen Nutzungen zugeführt. In den beiden letzten Jahren sind Nutzungsänderungen für Lagerflächen, einen Großhandel für Gartenbedarf, einen Internethandel (Bilder, Geschenkartikel etc.) sowie für eine Abstellhalle für Fahrzeuge genehmigt worden. Die Gewerbehalle grenzt unmittelbar westlich an die Wohnbebauung entlang der Gartenstraße und den Straßen „Auf der Kisse“ sowie „Im Grünen“. In einem der o. g. Genehmigungsverfahren für eine gewerbliche Nutzungsänderung wurde die Einhaltung der Immissionswerte in Richtung Gartenstraße für Reine Wohngebiete tagsüber 50 dB(A), nachts 35 dB(A) und in Richtung Ardeyer Straße (L673) für Mischgebiete tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A) als solche mit einer Auflage versehen, die v.g. Werte einzuhalten. Die Abstände zwischen der Gewerbehalle und den betreffenden Wohngebäuden beträgt hier z. T. weniger als 20,00 m.

Der Bebauungsplan Nr. 115 setzt Allgemeine Wohngebiete fest. Damit würden sich nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm Immissionswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) ergeben. Der Abstand zwischen der Halle und den im Bebauungsplan festgelegten Baufenstern beträgt mindestens 60,00 m und damit wesentlich mehr als zur östlichen Seite.

Im Ergebnis hat die Bebauungsplanung keine Auswirkungen auf die planungsrechtliche Ausgangs- bzw. Immissionssituation des gewerblich genutzten Grundstückes. Für das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Grundstück besteht kein Planungsrecht nach § 30 BauGB. Die Beurteilung der zukünftigen Vorhaben bzw. Nutzungen richtet sich nach den Regelungen des § 34 BauGB, wonach u. a. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen. Die Beurteilung von möglichen Lärmimmissionen erfolgt auf der Ebene der Genehmigungsverfahren. Von den bislang genehmigten Nutzungen auf dem Gewerbegrundstück gehen keine Schallimmissionen aus, die im Bereich der neuen Wohnbebauung die Werte der TA-Lärm für MI-Gebiete erreichen würden. Eine gutachterliche Betrachtung ist aus den v. g. Gründen nicht erforderlich.

## **Fläche 2**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind derzeit nicht erkennbar.

## Erschließung

### **Fläche 1**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Ardeyer Straße (L 673). Einzelheiten zur inneren Erschließung werden im verbindlichen Bauleitplan geregelt.

### **Fläche 2**

Da die Änderung auf die derzeitige Nutzung keinen Einfluss hat, ist zum jetzigen Zeitpunkt ein zusätzlicher Regelungsbedarf nicht erkennbar.

## Altlasten

### **Fläche 1**

Ursprünglich ragte im äußersten Nordwesten des nun erweiterten Geltungsbereiches der Fläche 1 ein schmaler Streifen (ca. 1-2 m breit) einer ausgedehnten westlich angrenzenden Altlastenfläche mit der Erfassungsnummer 13/67 B in den Geltungsbereich hinein. Nach der Auswertung historischer topographischer Karten und Luftbilder sowie unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Flurstücke hat der Kreis Unna die Ausdehnung des Altlastenverdachtsbereiches korrigiert. Offenbar war der Grenzbereich in der Vergangenheit unsauber digitalisiert worden.

Demnach grenzt der Geltungsbereich lediglich an seiner Westseite an die Altlastenfläche 13/67 B, in der sich zusätzlich eine sogenannte „Datenpoolfläche Altablagerungen“ mit der Registernummer 50.937 befindet. Es handelt sich dabei um den Altstandort mehrerer metallverarbeitender Unternehmen (u.a. Mannesmann, Thyssen Krupp, KW Umformtechnik), die hier im Zeitraum von 1892 bis ca. 2001 ansässig waren. Innerhalb des großflächigen Gesamtaltstandortes sind mehrere altlastenrelevante Altanlagen bekannt. Neben anderen Produktionsbereichen waren hier auch eine Verzinkerei mit mehreren Säure- / Behandlungsbecken sowie Lackierbereiche vorhanden. Nach Einstellung der Nutzung als Verzinkerei / Metallverarbeitung wurden Teile der Gebäude anschließend von verschiedenen Unternehmen, die mir im Detail nicht bekannt sind, genutzt. Im Rahmen von Untergrunduntersuchungen wurden innerhalb der genannten Altlastenfläche in Teilflächen hohe Gehalte verschiedener Schadstoffparameter im Boden und im Grundwasser ermittelt. Wie bereits dargestellt, liegt der Geltungsbereich der aktuellen FNP-Änderung (Fläche 1) nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb der Altlastenfläche.

## **Fläche 2**

Zu der Fläche 2 ist festzustellen, dass nördliche Randbereiche der Flurstücke 712, 662 und 489 in eine im Altlastenkataster des Kreises Unna unter der Nummer 13/36 erfasste Altlastenfläche hineinragen. Es handelt sich dabei um einen früheren Steinbruch an der Straße „Vogelrute“, der vermutlich in den 1960er Jahren mit Hausmüll, Aschen, Schlacken, Bauschutt, Industrieabfällen und Böden verfüllt worden ist. Bisher wurde lediglich das südwestliche Drittel der Altlastenfläche untersucht. Es liegen mehrere Gutachten des STAWA Hagen (1985), der Beratungsgesellschaft Rummel und Gröblichhoff (2003, 2004, 2011) und der IGB John & Gey (2005) für diese südwestlichen Teilflächen vor.

Im Rahmen der Gutachten wurden hohe Schwermetallgehalte sowie stark erhöhte KW- und PAKGehalte festgestellt. Außerdem wurden auffällige Bodenluftgehalte (Methan, Kohlendioxid) in Teilbereichen ermittelt. Die östlichen zwei Drittel wurden bisher nicht erkundet. Auch die maximale Ausdehnung des Steinbruchs und des Verfüllungsbereiches wurden bisher nicht ermittelt. Mit der künftigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft wird eine weniger sensible Nutzung als die bisher dargestellte Wohnbaufläche festgesetzt. Außerdem ist zu beachten, dass die Fläche bereits seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt wird. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ragt lediglich mit einem schmalen Streifen, der eine Breite zwischen ca. 4 m und 9 m aufweist, in den derzeit erfassten Altlastenbereich hinein.

Auch vor dem Hintergrund der geringen Detailschärfe des Flächennutzungsplans und der unveränderten landwirtschaftlichen Nutzung des Änderungsbereiches Nr. 2 sieht der Kreis Unna die Forderung nach einer Gefährdungsabschätzungsuntersuchung für den genannten Beeinflussungsstreifen als unverhältnismäßig an.

## Denkmalschutz und Kulturgüter

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind schützenswerte Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der beiden Änderungsflächen nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Errichtung von Bauvorhaben Bodendenkmäler gefunden werden, erfolgt die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde.

## Kampfmittelüberprüfung

Anhaltspunkte für eine Kontaminierung durch Kampfmittel liegen für die Flächen nicht vor.

### Bergbauliche Einwirkungen

Der räumliche Geltungsbereich (Fläche 1 und Fläche 2) der vorliegenden Änderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Ruhr“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hierdurch nicht.

### Verfahren

Der Regionalverband Ruhr wurde mit Schreiben vom 10.09.2012 um eine Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 1 LPlG zur beabsichtigten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten. Da sich die Fläche 1 in einem Wasserschutzgebiet befindet und sich nördlich angrenzend ein Naturschutzgebiet befindet, muss im weiteren Planverfahren nachgewiesen werden, dass die Planung mit diesen Belangen vereinbar ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 04.10.2012 den Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fröndenberg/Ruhr für die Flächen „Auf dem Haferkamp“, Gemarkung Langschede und „Am Steinbruch“, Gemarkung Fröndenberg gefasst. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für die Umsetzung der Fläche 1 „Auf dem Haferkamp“ in die verbindliche Planung wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplans Nr.115 der Stadt Fröndenberg/Ruhr „Auf dem Haferkamp“ beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Planunterlagen, Planentwurf, Begründung mit Umweltberichten, im Zeitraum vom 26.11.2012 bis einschließlich 03.12.2012 in der Planungsabteilung des Fachbereiches 3 der Stadt Fröndenberg/Ruhr öffentlich ausgelegen.

Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 18.02.2014 gemäß § 34 Abs. 5 LPlG bestätigt, dass die 6. Änderung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Aufgrund der v. g. Vergrößerung des Plangebietes der Fläche 1 „Auf dem Haferkamp“ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung am 13.02.2014 beschlossen, den bisherigen Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Änderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 02.06.2014 bis 04.07.2014. Zeitgleich erfolgte die Einholung der Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der

Stadt Fröndenberg/Ruhr festgestellt. Zugleich wurde die dazugehörige Begründung mit den Umweltberichten beschlossen.

Fröndenberg/Ruhr, den 25.09.2014

Stadt Fröndenberg/Ruhr  
Der Bürgermeister  
FB 3 /Planen, Bauen, Tiefbau

i.A.

gez. Kramme