

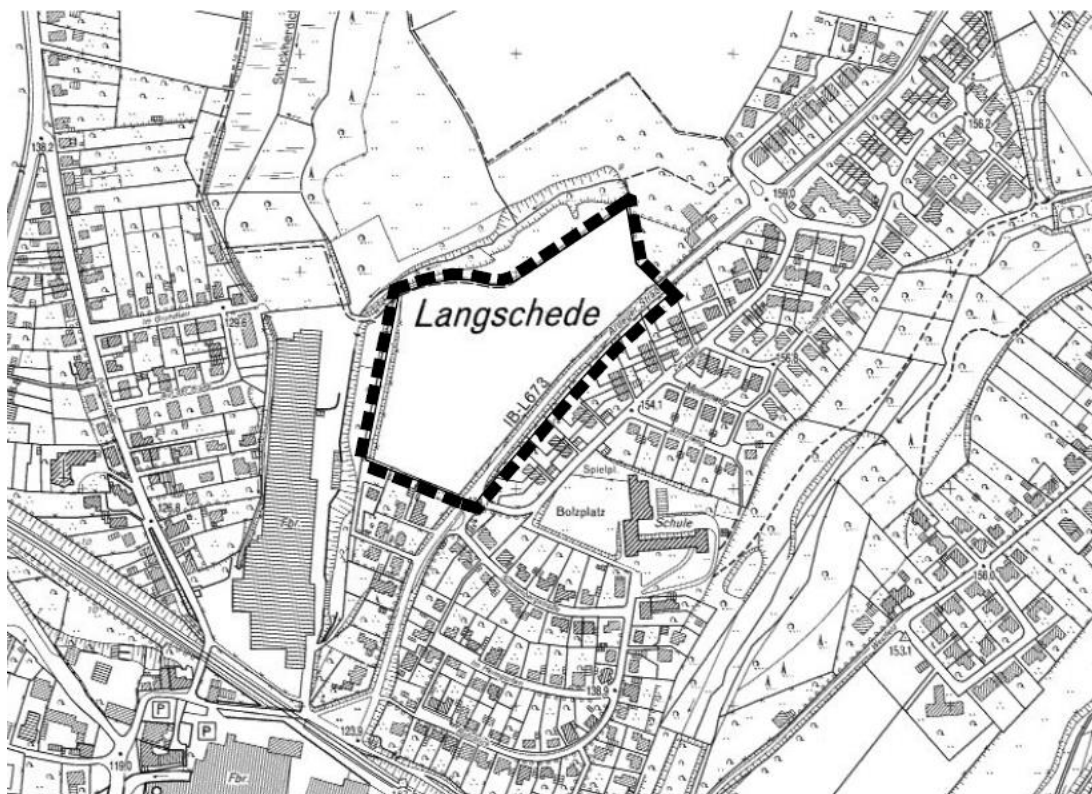


Stadt Fröndenberg/Ruhr

Bebauungsplan Nr. 115 „Auf dem Haferkamp“

Begründung (Teil A)

September 2014



Bebauungsplan Nr. 115 „Auf dem Haferkamp“ (Gemarkung Langschede)**Begründung Teil A**

Kapitel	Inhalt	Seite
1	Allgemeines	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.1.1	Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.5	Verfahren	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes	6
2.2	Planungsrechtliche Situation	6
3	Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4	Gestalterische Festsetzungen	7
3.5	Verkehrsflächen	7
3.6	Lärmschutzmaßnahmen	8
3.7	Ver- und Entsorgung	9
3.7.1	Flächen für die Abwasserbeseitigung	10
3.7.2	Geh, Fahr- und Leitungsrecht	10
3.7.3	Flächen für Versorgungsanlagen	10
3.8	Grünflächen	10
3.8.1	Öffentliche Grünflächen	10
3.8.2	Private Grünflächen	10
3.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
4	Umweltschutz	11
4.1	Artenschutz	11
4.2	Bodenschutz	11
4.3	Klimaschutz	11
4.4	Immissionsschutz	12
5	Sonstige Belange	13
5.1	Öffentliche Verkehrsmittel	13

5.2	Denkmalschutz	13
5.3	Kampfmittel	13
5.4	Bodenordnung	13
5.5	Landwirtschaft	13
5.6	Spielflächen	13
6	Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB	13
7	Hinweise	14
8	Kosten	15

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zählt zu den wichtigen kommunalen Aufgaben. Auch im Westen Fröndenbergs besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken, der mit den dort dargestellten Wohnbauflächenreserven nicht realisierbar ist. Zur Berücksichtigung dieser Wohnbedürfnisse und zur Schaffung und zum Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur wurde von Vertretern der Kommunalpolitik die Entwicklung eines neuen Baugebietes für den Siedlungsschwerpunkt Ardey/Langschede/Dellwig beantragt und die Fläche des Bebauungsplanentwurfes favorisiert.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Dort sollen neben den für Fröndenberg/Ruhr überwiegend nachgefragten Baumöglichkeiten für Einzel- bzw. Doppelhäuser auch Hausgruppen entstehen können. Letztere Bauweise greift das Konzept einer benachbarten Bebauung auf und ermöglicht ein flächensparendes und kostengünstigeres Bauen und soll als Angebot den Kreis der Interessenten erweitern.

Das Baugebiet wird von der Ardeyer Straße mit einer Stichstraße, die im Norden bzw. Süden des Baugebiets jeweils in Wendeanlagen mündet, erschlossen.

Ein weiteres wesentliches Element ist die Festsetzung einer Fläche die den naturschutzrechtlichen Ausgleich sichern soll und einen Puffer zum angrenzenden Naturschutzgebiet bildet. In diese Fläche integriert sind Flächen der ortsnahe Niederschlagsbeseitigung.

Der Bebauungsplan erhält die Nummer 115 und die Bezeichnung „Auf dem Haferkamp“. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

1.1.1 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. Gemäß Baulückenbilanzierung gibt es innerhalb von Fröndenberg-Langschede zurzeit 11 Baulücken. Davon befindet sich eine Baulücke innerhalb eines Bebauungsplans und soll, gemäß Eigentümerabfrage, nicht veräußert werden. Die übrigen befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Davon können fünf Baulücken durch sinnvolle Hinterlandbebauung entstehen. Öffentlich angeboten wird zurzeit lediglich eine freie Baufläche.

Der von der Planung betroffene Bereich grenzt direkt an den Ortsteil Ardey. Die geplante Bebauung stellt einen baulichen Zusammenhang zwischen den Stadtteilen Ardey und Langschede her, welche östlich der Ardeyer Straße bereits seit Jahrzehnten vorhanden ist. Die fließenden Übergänge zwischen den westlichen Fröndenberger Ortsteilen prägen die städtebauliche Struktur, so dass das Baugebiet nicht nur Auswirkungen auf Langschede, sondern auch auf Ardey hat.

Die dortige Bebauung, entstanden Anfang der 70er Jahre, kann bereits jetzt mit einer hohen Anzahl von Reihenhäusern in großen Teilen als verdichtet charakterisiert werden. Nachverdichtungspotential ist daher auch hier nur vereinzelt vorzufinden und könnte vor allem als sog. Hinterlandbebauung realisiert werden. Ein nennenswerter Gebäudeleerstand in den Wohngebieten ist nicht bekannt.

Entsprechend der Größe des Ortsteils und der in den letzten Jahren verfolgten Strategie der Entwicklung kleinerer Baugebiete in Fröndenberg, soll auch das neue Baugebiet einen begrenzten Umfang erhalten. Die geplante Bautiefe orientiert sich an die hinteren Baufluchten der vorhandenen Bebauung. Dahinter schließt eine Fläche an, die als Fläche für den Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft festgesetzt wird, so dass dort auch Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes N1 „Strickherdicker Bachtal“ erfolgen können. Die Landwirtschaftskammer hat bezüglich der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche keine Bedenken (siehe Punkt 5.5).

1.2 Abgrenzung und Größe des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine 3,4 ha große Fläche westlich entlang der Ardeyer Straße, bezieht aber auch teilweise die Ardeyer Straße ein (0,4 ha). Von der verbindlichen Bauleitplanung sind die Flächen der Grundstücke Gemarkung Langschede, Flur 2, Flurstücke 295, 296 tlw., 503 tlw. betroffen.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden: Grundstück und Bebauung Ardeyer Straße 87 bzw. 87 a,
- im Osten: von der Ardeyer Straße bzw. dem Wohngebiet „Zur Haar“,
- im Süden: von der Wohnbebauung Ardeyer Straße 91 und 99,
- im Westen: vom Naturschutzgebiet N1 – „Strickherdicker Bachtal“.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) vom 09.08.2004 liegt das Plangebiet im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ und grenzt im Süden und Osten unmittelbar an einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). In Hinblick auf den siedlungsstrukturellen Zusammenhang und unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe wird das Vorhaben vom Träger der Regionalplanung – dem Regionalverband Ruhr - als angepasst im Sinne des § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW gewertet und in seinem Ausmaß dem Allgemeinen Siedlungsbereich zugeordnet.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 12.05.2005, weist den Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft aus. Damit die geplante Nutzung und deren Festsetzungen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan entsprechend geändert (6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fröndenberg/Ruhr).

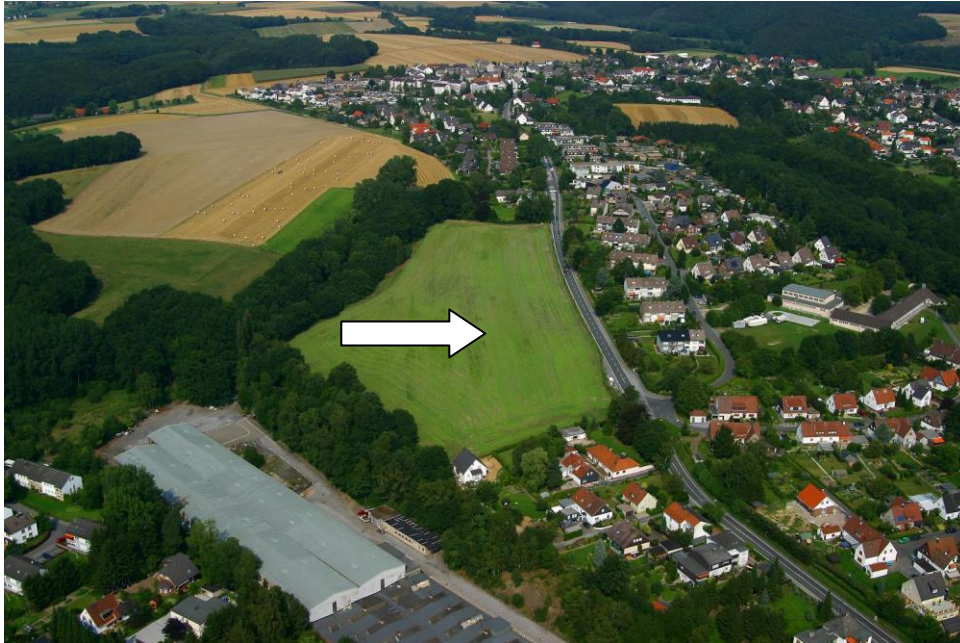
1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Verfahren erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, aufgestellt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich der „Ardeyer Straße“ im Ortsteil Langschede, angrenzend an Fröndenberg-Ardey. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild 2003

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine 3,8 ha große Fläche. Es sind private Grundstücke und Grundstücke öffentlicher Träger (Stadt Fröndenberg/Ruhr und Land NRW) betroffen.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Das projektierte Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und fortzuentwickelnden Nutzungsstruktur setzt der Bebauungsplan das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,4 (§ 19 BauNVO) festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bauweise gefördert und eine übermäßige Versiegelung vermieden. Die Gebäudehöhe wird zum einen durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen (§ 20 BauNVO) und zum anderen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 8,50 m, bezogen auf die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses, begrenzt (§ 18 BauNVO). Die Begrenzung der maximalen Firsthöhe verhindert den großflächigen Ausbau eines Dachgeschosses bei einem zweigeschossigen Gebäude und passt so die mögliche Bebauung an den benachbarten Gebäudebestand an. Maßgeblich für die Gebäudehöhe ist das Straßenniveau der Erschließungsstraße mittig vor dem Grundstück. Festgesetzt wird die Oberkante Fertigfußboden mit mindestens 0,25 cm über dem Straßenniveau (Endausbau) an der Grundstücksgrenze. Dies ermöglicht eine individuelle Gebäudehöhe in Anpassung an Lage und Zuschnitt des Baugrundstücks.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zulässig ist eine offene Bebauung (§ 22 BauNVO) mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern. In einem Teilbereich soll in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung auch die Errichtung von Hausgruppen mit bis zu 3 Einheiten zulässig sein. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in zusammenhängenden Baufenstern festgelegt, um eine flexible und individuelle Grundstücksaufteilung zu ermöglichen. Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt durch weit gefasste Baugrenzen (§ 23 BauNVO), so dass Bauherren und Architekten einen hohen Gestaltungsspielraum haben. Rund 29 Baugrundstücke können aufgrund der Anordnung der überbaubaren Flächen entstehen.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Als Dachform sind Flachdächer, Satteldächer, Zeltdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 15 bis maximal 45 Grad zulässig, um die entstehende Dachlandschaft gestalterisch zu vereinheitlichen.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen nach Material, Dachneigung und Farbgebung einheitlich gestaltet werden.

Für Gebäude mit Flachdächern wird die Traufhöhe auf maximal 7,00 m und für Gebäude mit Satteldächern, Zeltdächern und Walmdächern wird die Firsthöhe auf maximal 8,50 m festgesetzt. Diese Beschränkung ist aus der Umgebungsbebauung abgeleitet und dient einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung der Gebäude im Übergang zur freien Landschaft im Westen des Plangebietes. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (OKFF EG), die sich an dem Niveau der geplanten Erschließungsstraße (+max. 0,25 m) orientiert.

3.5 Verkehrsflächen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Ardeyer Straße“ (L 673). Auf der L 673 werden aufgrund der vorhandenen Steigungsstrecke und aus Sicherheitsgründen ein Linksabbiegefahrstreifen sowie eine Fußgängerinsel hergestellt. Die erforderlichen Verkehrsflächen für die verkehrsgerechte Anbindung des Baugebietes mit Herstellung einer Linksabbiegerspur und Überquerungshilfe auf der L 673 werden im Plan dargestellt. Die festgesetzten Freihalteflächen (Sichtfelder) im Bereich der Mündung sollen den erforderlichen Überblick im Straßenverkehr sicherstellen. Diese Flächen sind von Bebauung oder Sichtbehinderung ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Die Erschließung der Baugrundstücke direkt von der L 673 ist unzulässig und wird durch die geplante Lärmschutzwand verhindert.

Die innere Erschließung setzt im unteren Segment des Plangebietes an. Von dort aus führt eine 6,50 m breite Straße in den nördlichen Teil und in den südlichen Teil des Plangebietes. Die Straßen enden jeweils in Wendeanlagen, die einen Durchmesser von 14,00 m erhalten, so dass bspw. zweiachsige Müllfahrzeuge das Wohngebiet problemlos anfahren können. Zur Harmonisierung des geplanten Höhenverlaufs der Straße soll ein Massenausgleich durchgeführt werden.

Neben den gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung erforderlichen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken werden im öffentlichen Straßenraum zusätzlich Parkplätze für Besucher angelegt. Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) empfehlen für je 3 - 6 Wohneinheiten die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes; dieser Bedarf soll mit mindestens acht Parkplätzen innerhalb der Verkehrsfläche ausreichend gedeckt werden (siehe Punkt 3.3). Neben Parkplätzen sollen sechs Bäume den Straßenraum gestalten und gliedern. Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt angelegt. Zur Sicherung der Fußgänger wird der Gehweg bis zur geplanten Überquerungshilfe ergänzt. An der Bushaltestelle, an der Überquerungsstelle sowie in der Planstraße sollen insgesamt neun Straßenleuchten errichtet werden.

3.6 Lärmschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die auf die geplanten Wohnbauflächen einwirkenden Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr gutachterlich ermittelt und beurteilt¹. Der Beurteilung werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Bbl. 1 für Allgemeines Wohngebiet (WA), von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zugrunde gelegt. Die Berechnungen zeigen, dass sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 im Bereich der ersten möglichen Baufelder entlang der Ardeyer Straße von 5 – 10 dB(A) ergeben.

Um die schalltechnischen Orientierungswerte im Erdgeschoss und den Freiflächen der Wohnbebauung zu gewährleisten, sind daher Schallschutz-Maßnahmen erforderlich. Als aktiver Schallschutz wird eine Schallschutzwand mit der Scheitelhöhe $h = 2,50$ m über Straßenniveau und mit einer Länge ca. 260 m, entlang der Grundstücksgrenze zur Ardeyer Straße errichtet. Unter Berücksichtigung der Topografie (Einbeziehung der vorhandenen Böschung) wird der Aufbau der tatsächlichen Wand unterschiedlich hoch sein. Durch Verwendung eines entsprechenden Materials und einer Bepflanzung soll die städtebauliche Wirkung zusätzlich verbessert werden.

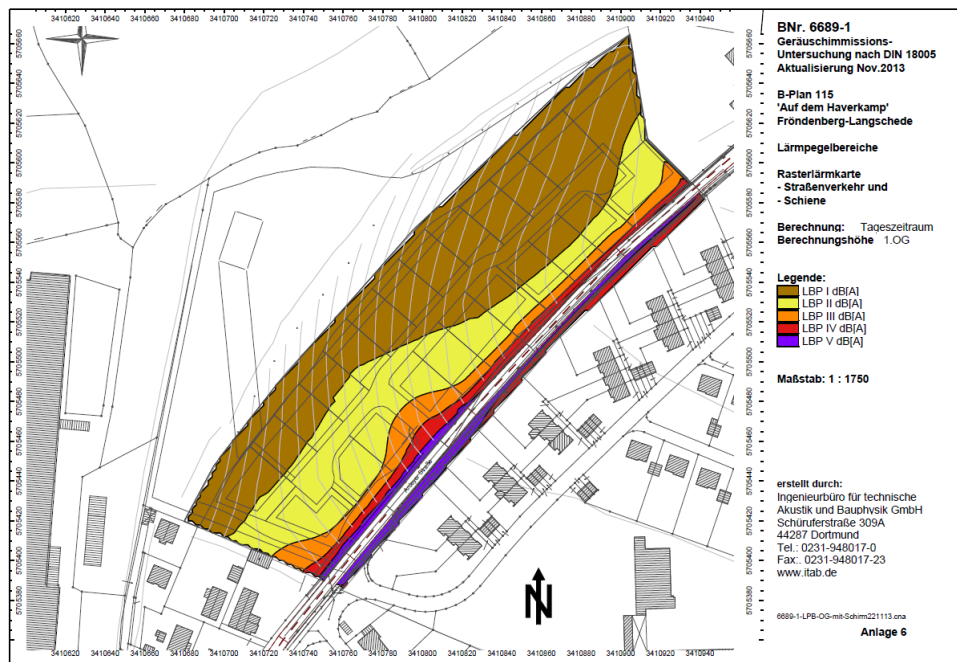
Im Bebauungsplan ist dazu eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt. Zur Vermeidung von Schallreflexionen in zu schützende Wohnbebauung ist es erforderlich die reflektierenden Flächen schallabsorbierend auszuführen. Die zusätzlichen technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw, 1988) sind zu beachten.

Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzwand, kann der erforderliche Schallschutz im OG durch passive Schallschutz-Maßnahmen nach DIN 4109 gewährleistet werden. Grundlage für die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind die errechneten Lärmpegelbereiche.

Entsprechend den Rasterlärmkarten für den Tageszeitraum ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:

- braune Kennzeichnung:
LPB I (maßgeblicher Außenlärmpegel) bis 56 dB(A)
- gelbe Kennzeichnung:
LPB II (maßgeblicher Außenlärmpegel) 56 – 60 dB(A)
- orange Kennzeichnung:
LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel) 61 – 65 dB(A)

¹ Geräuschimmissions- Untersuchung nach DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' im Rahmen des B-Plans 115 „Auf dem Haferkamp“ Fröndenberg-Langschede/- Ardey, BNr. 6689-1 H 2012- ITAB/Dortmund



Im Bebauungsplan sind in den überbaubaren Flächen die Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche werden mit textlichen Festsetzungen ergänzt. Für die Lärmpegelbereiche (LPB) I und II nach DIN 4109 ist ein resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res} \geq 30$ dB (Fenster Schallschutzklasse 2) , für den LPB III nach DIN 4109 eine $R'_{w,res} \geq 35$ dB (Fenster Schallschutzklasse 2) erforderlich. Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Dachflächen) von Wohnhäusern müssen die Schalldämmmaße gewährleisten. Ergänzend sind die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster bei üblichen Fensterflächenanteilen von 30 – 40 % und massiver Bauweise der Außenwände angegeben. Die Innenschallpegel von 35 dB(A) tagsüber bzw. von 25 dB(A) nachts dürfen nicht überschritten werden.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fröndenberg GmbH. Entlang des neuen Baugebietes unter der Ardeyer Straße befindet sich ein Erdkabel. Um Beschädigungen zu vermeiden, wird diese Information dem Erschließer mitgeteilt und auch unter den Hinweisen (siehe Punkt 7) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Wasserversorgung sichert die Gelsenwasser AG. Durch die Brandschutzdienststelle des Kreises Unna wird zur ausreichenden Löschwasserversorgung des Plangebietes aus dem Trinkwassernetz eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden gefordert. Auch die Löschwasserversorgung wird im Bereich des Ortsteils Langschede durch das Trinkwassernetz des Versorgers Gelsenwasser AG sichergestellt. Im betreffenden Bereich befinden sich Teilnetzstücke mit einer Durchflussmenge von 96 m³/h, so dass die Mindestanforderungen für die Löschwasserversorgung des Baugebietes eingehalten werden. Entnahmepunkte befinden sich im Einmündungsbereich der „Sonnenbergstraße“ / „Ardeyer Straße“ bzw. im Kreuzungsbereich der Straßen „Zur Haar“ / „Ardeyer Straße“ / „Niederheide“. Diese Standorte befinden sich innerhalb des nach den „Technischen Regeln – Arbeitsblatt W 405“ geforderten Radius von 300 m.

Die Stadt Fröndenberg ist zuständig für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung. Die Abwasserbeseitigung teilt sich auf in die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers. Im Rahmen des § 51a LWG NW wäre vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser von neu entstehenden Gebäuden, bei Eignung der Böden sowie der wasserrechtlichen Bestimmungen, im Untergrund versickern zu lassen. Im Idealfall sollte das anfallende Wasser innerhalb anstehender, "gewachsener" Lockersedimente (Böden wie z.B.

Sande, Kiese) versickern. Als Ergebnis des hydrogeologischen Gutachtens von Diplom-Geologen Stephan Brauckmann, zeigt sich bei den Versickerungsversuchen eine sehr geringe bis völlig unzureichende Wasserdurchlässigkeit der relevanten Bodeneinheiten. Daher wird von einer gezielten kontrollierten Versickerung der Niederschlagswasser innerhalb der Untersuchungsfläche abgeraten. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über ein privates Grundstück an die Mischwasserkanalisation in der Ardeyer Straße angebunden. Die Abwasseranlage wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Fröndenberg/Ruhr abgesichert.

Die wesentlich größeren Abwassermengen, nämlich das anfallende Niederschlagswasser, soll gedrosselt in den Vorfluter Strickherdicker Bach eingeleitet werden. Die Zwischenspeicherung findet in einem offenen Erdbecken (164 m³) statt. Die Weitergabe erfolgt gedrosselt mit Q_{dr} = 5 l/sec auf die angrenzende Waldfläche und soll im weiteren Verlauf den Vorfluter außerhalb des Plangebietes erreichen. Die Drosselung des Niederschlagswassers im Regenrückhaltebecken (RRB) wird durch eine Wirbeldrossel erreicht. Die bauliche Ausführung des Grabens und des RRBs ermöglicht die Versickerung/Verdunstung einer Teilmenge des Niederschlagswassers.

3.7.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über einen Kanal innerhalb des Baugebietes, anschließend über einen offenen mäandrierenden Graben in ein Regenrückhaltebecken. Die Standorte von Graben und Regenrückhaltebecken werden mit der Festsetzung „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

3.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Regenrückhaltebecken (RRB) und der Graben sind notwendige Entsorgungsanlagen, die von der Stadt Fröndenberg betrieben werden. Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Fröndenberg zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Erneuerung einer Abwasseranlage werden festgesetzt.

3.7.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Einmündungsbereich der Planstraße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Dies ist der Standort für eine 10 kV-Station zur Sicherstellung der Stromversorgung.

3.8 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können im Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt werden.

3.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche wird im Zusammenhang mit der Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen und der zwei Parkplätzen innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt. In diesem Bereich sollen keine Zufahrten auf die Baugrundstücke erfolgen, so dass auch keine Varianten in der Straßenausbauplanung zugelassen werden.

3.8.2 Private Grünflächen

Die Höhenunterschiede zwischen der benachbarten südlichen Bebauung und dem neuen Baugebiet sind relativ hoch, so dass die bauliche Ausnutzung dieser Fläche nur mit Hilfe von Geländemodellierungen, insbesondere mit Stützmauern, möglich wäre. Aufgrund dieser Problematik und mit Rücksicht auf die benachbarten Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanes wird von der Zulässigkeit einer Bebauung abgesehen und eine private Grünfläche festgesetzt.

3.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Planentwurfes erfolgt eine Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Wohnbaufläche. Nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes gilt die Umsetzung des Planentwurfes als Eingriff in die Natur und die Landschaft. Die geplanten Eingriffe sind ausgleichspflichtig. Über die Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in Teil B der Begründung, dem Umweltbericht, eine Flächenbilanz erstellt.

Zur Minderung der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist im westlichen Plangebiet eine gebietsinterne Kompensation des Eingriffs vorgesehen. Dies ist aufgrund der Flächengröße von rd. 11.000 m² und der geplanten Maßnahme, Entwicklung eines extensiven Grünlandes, möglich. Die Ackerfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Eigentümerin der Fläche wird der Kreis Unna. Entsprechende Vereinbarungen werden vertraglich zwischen dem Kreis Unna und dem Grundstückseigentümer gesichert.

4 Umweltschutz

4.1 Artenschutz

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die intensive Nutzung durch den Menschen, führt dazu, dass geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Arten oder sonstige geschützte Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere im Teilbereich der dargestellten Wohnbau- und Verkehrsflächen, nicht vorkommen. Nach heutigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass durch die Planinhalte artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Auf den Umweltbericht, Teil B, dieser Begründung, mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 115 „Auf dem Haferkamp“ wird verwiesen.

4.2 Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es liegt ein Gutachten² mit einer Erstabschätzung eventueller Altlasten auf der Untersuchungsfläche vor. Danach wurden bei der organoleptischen Ansprache (Analyse von Boden bzw. Bodenproben über die Sinnesorgane) keinerlei umweltrelevante Auffälligkeiten festgestellt.

4.3 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung:

- GRZ- Begrenzung auf 0,4,
- Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein.

Schaffung offener Wasserflächen:

- Offenes Regenrückhaltebecken und
- offener mäandrierender Graben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes arrondiert die Siedlungsstruktur von Langschede/Ardey. Es wird ein baulicher Zusammenhang hergestellt, so dass die kompakte Siedlungsstruktur weiterentwickelt und eine Zersiedlung verhindert werden.

² B-Plan Nr. 115 "Auf dem Haferkamp"-Hydrogeologische Untersuchung - Erstabschätzung Altlasten Dipl.-Geologe Stephan Brauckmann/Fröndenberg - Projekt-Nr.: 06 08 12 140

4.4 Immissionsschutz

Immissionskonflikte zwischen geplanter und bestehender Wohnbebauung durch die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs sind aufgrund der Größe des Baugebietes und der im Verhältnis zur gegebenen Verkehrsmenge (rd. 5.120 Kfz/d) eher geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens, nicht zu erwarten.

Von Bedeutung als Emissionsquelle ist aus Sicht des Immissionsschutzes die L 673. Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Immissionssituation (siehe Punkt 3.6) kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor Verkehrslärm sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Um aktive Schallschutzmaßnahmen zu ermöglichen, wird entlang der Ardeyer Straße eine Schallschutzwand errichtet. Damit würde im Erdgeschossbereich auch der Außenbereich geschützt. Zum Schutz der Wohn- bzw. Aufenthaltsräume in den Obergeschossen müssen die baulichen Maßnahmen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen beachtet werden.

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 Mischgebiete erreichen würden. Eine gutachterliche Betrachtung ist aus den v. g. Gründen nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB auch von der Bezirksregierung Arnsberg als Obere Immissionsschutzbehörde überprüft. Da weder auf dem Grundstück noch in der näheren Umgebung eine genehmigungsbedürftige Anlage nach der 4. BImSchV betrieben wird, sind die Belange der Oberen Immissionsschutzbehörde nicht betroffen.

Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzungen in den angrenzenden Bereichen werden nicht erwartet. Die nächstgelegenen Hofstelle, von der Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehen könnten, befindet sich in einer Entfernung von rd. 800 m (gemessen ab Mittelpunkt des Baugebietes). Es handelt sich dort um einen Betrieb, der nicht unter die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes fällt.

5 Sonstige Belange

5.1 Öffentliche Verkehrsmittel

An der Ardeyer Straße an das Baugebiet direkt angrenzend befindet sich der Bushaltepunkt „Langschede –Siedlung Mannesmann“. Die Buslinie 180 fährt den Haltepunkt der Deutsche Bahn in Ardey an und verbindet Fröndenberg mit Unna. Somit ist eine gute verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes gegeben.

5.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen keine konkreten Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler vor. Andere Belange des Denkmalschutzes gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind ebenfalls nicht betroffen. Unter Punkt 7 dieser Begründung und im Planentwurf ist ein Hinweis zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.

5.3 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anhaltspunkte auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel vor, gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Im Falle eines Kampfmittelverdacht es erläutert ein entsprechender Hinweis die Verfahrensweise (siehe Punkt 7).

5.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen nach BauGB nicht notwendig.

5.5 Landwirtschaft

Bei der zu beanspruchenden landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um einen etwa 3,3 ha großen Ackerschlag (Bewirtschaftungseinheit), der aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit mit der Kategorie II (mittlere Kategorie) bewertet wurde. Gegen die Umwidmung bestehen von Seiten der Landwirtschaftskammer keine Bedenken.

5.6 Spielflächen

Eine Spielplatzfläche ist im Plangebiet aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur entbehrlich. Außerdem ist eine gute Erreichbarkeit altersgerechter Spielflächen gegeben. In einem Abstand von ca. 200 m zum neuen Baugebiet befinden sich vor und auf dem Schulgelände der Sonnenbergschule jeweils ein Spielplatz für Kinder bis 6 Jahren bzw. 10 Jahren. Ergänzt wird das Angebot mit einer Skateranlage.

6 Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Der Planentwurf, die Begründung sowie der Umweltbericht wurden entsprechend dem Abwägungsergebnis der Anregungen während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung überarbeitet. Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Unna bezüglich des angrenzenden Naturschutzgebietes N1, der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Sicherung der äußeren Erschließung und zur Sicherung einer geregelten Entwässerung (Niederschlag) des Baugebietes, wurde der Geltungsbereich ausgedehnt. Die Fläche zum Schutz für Natur und Landschaft ist rd. 14.440 m² groß. Innerhalb dieser Fläche sollen Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt werden. Mit der Hinzunahme der Ardeyer Straße vergrößert sich der Geltungsbereich von 22.691 m² auf insgesamt 37.957 m². Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche und der Lärmschutzwand wurden ergänzt. Außerdem

wurden Aussagen über die Auswirkungen auf die Landwirtschaft und möglicher Nutzungskonflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnnutzung gemacht. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die in ihrem jeweiligen Stand Bestandteil der Verfahrensakte ist.

7 Hinweise

- Schutz vor unterirdischen Leitungen:

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke (z. B. Einzäunungen, Mauern) sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Ausgrabungen Leitungen nicht gefährdet sind.

Entlang des neuen Baugebietes unter der Ardeyer Straße befindet sich ein Erdkabel. Um Beschädigungen zu vermeiden, wird diese Information dem Erschließer mitgeteilt.

- Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als untere Denkmalbehörde und/oder dem westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden 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).

- Bodenschutz / Wasserwirtschaft:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III. In der Wasserschutzzone III sind nur einige, wenige Recyclingbaustoffe oder externe Bodenmaterialien eingeschränkt, d. h. unter Berücksichtigung verschiedener Voraussetzungen für den Einsatz im Straßen- und Erdbau zugelassen. Prinzipiell ist für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z. B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes darf erst nach Erhalt der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

- Kampfmittelrückstände:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwar keine Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel vor, gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr, Fachbereich 2/Ordnungsverwaltung sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unverzüglich zu verständigen.

- Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung:

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

- Kriminalprävention und Sicherheit:

Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, Am Bahnhof 12, 59174 Kamen, Tel. 02307/9214510, informiert alle interessierten Bürger, Architekten und sonstige am Bau Beteiligten in einem persönlichen Beratungsgespräch vor Ort oder in der polizeilichen Beratungsstelle Kamen umfassend über kriminalpräventive Maßnahmen und geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte. Weitere Informationen sind im Internet unter <http://www.polizei-beratung.de> oder <http://www.polizei-nrw.de/unna> erhältlich.

Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

- Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, mittlerweile erloschenen Bergwerksfeld „Steinkohlenbergwerk Schüchtermann und Kremer“. Des Weiteren liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Erlaubnisfeld „Ruhr“. Eigentümerin ist die Wintershall Holding GmbH Erdölwerke, deren Beteiligung keine Einschränkungen für eine Bebauung ergeben hat.

8 Kosten

Im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 115 wird zwischen der Stadt Fröndenberg und dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag geschlossen. Somit entstehen dem öffentlichen Haushalt keine zusätzlichen Kosten.

Die Entwicklung des Baugebietes verursacht Kosten für folgende Maßnahmen:

1. Ausbau der Ardeyer Straße zur Herstellung einer Linksabbiegerspur
2. Bau einer Überquerungshilfe
3. Anlage eines Gehweges in Höhe der Einmündung in die Ardeyer Straße bis zur südlichen Bebauungsgrenzlinie
4. Verlagerung und Bau der Busbucht Richtung Langschede
5. Bau einer Lärmschutzwand
6. Bau der Erschließungsstraße mit den Wendeanlagen und Parkflächen sowie Beleuchtung und Anlage von Straßenbegleitgrün
7. Bau der Abwasseranlagen (Kanalisation, Graben, Regenrückhaltebecken etc.)
8. Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

Die anfallenden Kosten der v. g. Maßnahmen werden vom Erschließungsträger übernommen. Die Anlagen werden nach der ordnungsgemäßen Fertigstellung öffentliches Eigentum.

Fröndenberg/Ruhr, 25.09.2014

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

i.A.

Kramme