Stadt Fröndenberg/Ruhr

# Bebauungsplan Nr. 82 „In den Telgen - Ost“, 4. Änderung

## Begründung

Stand: November 2014

**Bebauungsplan Nr. 82 „In den Telgen - Ost“, 4. Änderung (Gemarkung Fröndenberg)**

**Begründung**


| Kapitel | Inhalt | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeines** | **3** |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 | Verfahren | 4 |
| 1.4 | Anlass und Ziel der Planung | 4 |
| **2** | **Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung** | **4** |
| 2.1 | Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung | 4 |
| 2.2 | Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur | 4 |
| **3** | **Inhalt der Bebauungsplanänderung** | **5** |
| 3.1 | Öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen | 5 |
| **4** | **Umweltbelange** | **5** |
| 4.1 | Altlasten | 5 |
| 4.2 | Klima | 5 |
| 4.3 | Immissionsschutz | 5 |
| 4.4 | Artenschutz | 6 |
| **5** | **Sonstige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung** | **6** |
| 5.1 | Energie- und Wasserversorgung | 6 |
| 5.2 | Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung | 6 |
| 5.3 | Abfallbeseitigung | 6 |
| 5.4 | Bau- und Bodendenkmäler | 6 |
| 5.5 | Kampfmittelrückstände | 6 |
| 5.6 | Bodenordnung | 6 |
| **6** | **Hinweise** | **7** |
| **7** | **Kosten** | **8** |

# 1 Allgemeines

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBI. S. 954) sowie nach

§ 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294) und

§ 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878) sowie der

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509, 1510 f.) als Satzung aufgestellt.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In den Telgen-Ost“ befindet sich im Wohngebiet Hohenheide, erfasst die Grundstücke Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, Flurstücke 14, 405, 471, 474, 528, 529, 570, 599 und 604 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Straße „In den Telgen“ (Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, Flurstück 571)
- Im Westen durch die zur Straßenfläche liegenden Grenzen der angrenzenden Grundstücke (Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, Flurstücke 572, 605, 589, 475, 400, 399, 442, 508, 534, 535, 439, 440, 481, 393, 392, 641, 478, 606, 607)
- Im Osten durch die zur Straßenfläche liegenden Grenzen der angrenzenden Grundstücke (Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, Flurstücke 354, 401, 402, 411, 403, 404, 396, 505, 506, 444, 507, 410, 628, 627, 592, 575, 464, 465, 523, 501, 361)
- Im Süden durch die nördliche Grenze der Straße „Hohenheide“ (Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, Flurstück 225)

### 1.3 Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Durch die geringfügige Veränderung der Flächenanteile im Änderungsbereich werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Damit kann von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

### 1.4 Anlass und Ziel der Planung

Anlass dieser Planung ist die Erfassung der Bestandssituation der öffentlichen Erschließung in einem Teilbereich der Erschließungsstraßen Rehwinkel und Fuchskaute. Laut Bebauungsplan war die genaue Lage der Parkplätze, der Begrünung und der Möblierung im öffentlichen Raum dem endgültigen Straßenausbau vorbehalten. Nachdem der Straßenausbau abgeschlossen ist und die an das Änderungsgebiet angrenzenden Grundstücke erschlossen sind, soll der aktuelle Ausbauzustand der Erschließungsanlagen planungsrechtlich festgesetzt und damit rechtlich abgesichert werden. Dabei ändert sich der Umfang der öffentlichen Flächen im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan insgesamt nicht, lediglich die Anteile an Grün-, Park- und Straßenflächen verschieben sich.
Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 05.11.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung gefasst. Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 82 durch die geplante Änderung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

## 2 Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung

### 2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im Wohngebiet Hohenheide, das sich ca. 2 km nördlich des Stadtkerns befindet.
Die von der Änderung betroffenen Flurstücke bilden einen Teil der zentral im Bebauungsplangebiet liegenden Erschließungsstraßen „Fuchskaute“ und „Rehwinkel“. Laut Bebauungsplan bestehen für diese Flächen Festsetzungen als öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche. Die angrenzenden Flächen werden überwiegend als Wohnfläche genutzt.

### 2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur

Der Änderungsbereich umfasst Flächen mit einer Gesamtgröße von 3708 m². Davon entfallen bei den Verkehrsflächen 2704 m² auf die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, 368 m² auf die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und 186 m² auf die Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Außerdem umfasst der Änderungsbereich öffentliche Grünflächen im Umfang von 450 m².
Die den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Fußgängerbereich, Parkfläche) zugrunde liegenden Flurstücke befinden sich ausschließlich im Besitz der Stadt Fröndenberg.

# 3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

## 3.1 Öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen

Für die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen „Fuchskaute“ und „Rehwinkel“ ist im Bebauungsplan Begleitgrün in Form eines 2 m breiten Grünstreifens mit regelmäßiger Baumbepflanzung und insgesamt drei Parkplätzen vorgesehen. In der 4. Änderung beschränkt sich die Straßenbegrünung in Nord-Süd-Richtung auf vereinzelte Bäume, hinzu kommen vier einzelne Parkplätze in Straßenrichtung. So entsteht in diesem Bereich ein neuer Parkplatz im öffentlichen Straßenraum und die Erschließung der an die Erschließungsstraßen angrenzenden Grundstücke wird gesichert.
Der Platz im nördlichen Bereich besteht im Bebauungsplan aus einer Verkehrsfläche mit angrenzenden Park- und Grünflächen und wird in der 4. Änderung dahingehend angepasst, dass anliegende Grundstücke erschlossen werden können. Der im südlichen Bereich der Erschließungsstraße gelegene und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesene Platz ist zum Teil als Grünfläche mit mehreren Bäumen ausgebaut worden und wird in der 4. Änderung entsprechend festgesetzt.
Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich werden aus dem Bebauungsplan in die 4. Änderung übernommen. Die Umsetzung des nördlichen Fußgängerbereichs mit der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Grünfläche wird angestrebt, sobald die örtlichen Eigentumsverhältnisse dies erlauben.

# 4 Umweltbelange

## 4.1 Altlasten

Das Änderungsgebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht erfasst.

## 4.2 Klima

Das Änderungsgebiet befindet sich nach dem Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna, Stadtgebiet Fröndenberg 1991, in einem Stadtrandklima und in einer warmen Kuppenzone.
Der Übergang von lockerer Bebauung am Stadtrand zur stärkerer verdichteten Bebauung geschieht in Fröndenberg in weichen Übergängen. Diese Flächen sind vor allem um den Innenstadtkern gruppiert. Im höher gelegenen Wohngebiet Hohenheide und damit auch im Änderungsgebiet sind stadtklimatische Effekte nicht anzunehmen. Die ein- und zweigeschossige Bebauung ist umfangreich durchgrünt, so dass der Luftaustausch begünstigt ist und ein positives Bioklima herrscht.
Klimarelevante Optimierungsmaßnahmen wie z.B. Begrünungsmaßnahmen oder Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sind bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt. Im Änderungsbereich wird der Wegfall der geplanten Bäume entlang der Erschließungsstraße durch die neu angelegte Grünfläche mit Baumbestand im südlichen Bereich der Erschließungsstraße kompensiert.

## 4.3 Immissionsschutz

Die Immissionssituation ist bezüglich des westlich angrenzenden Gewerbegebietes „In den Telgen“ anhand einer Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 82 ermittelt und bewertet worden. Im Ergebnis ist an der Westgrenze ein Lärmschutzwall festgesetzt worden, der sowohl die Wohnbebauung vor dem Gewerbelärm schützt als auch den bestehenden Betrieben noch Entwicklungsmöglichkeiten einräumt. Die Planänderung hat aufgrund nur unwesentlich geänderter Verkehrsflächenverhältnisse keine Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange.

### 4.4 Artenschutz

Die Änderungsfläche wird im Wesentlichen für die bestehende verkehrliche Erschließung des Wohngebietes „Rehwinkel/Fuchskaute“ genutzt. Auf den angrenzenden Grundstücken besteht hauptsächlich Wohnbebauung mit Ziergärten. Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet. (LINFOS 07/2014). Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Geltungsbereich der 4. Änderung vor, daher kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten vorliegt bzw. dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

## 5 Sonstige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

### 5.1 Energie- und Wasserversorgung

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

### 5.2 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung der fertig ausgebauten Straße erfolgt bereits über die bestehenden Kanäle im Straßenbereich.

### 5.3 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr.

### 5.4 Bau- und Bodendenkmäler

Denkmäler sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe, sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Stadt Fröndenberg/Ruhr und dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zur Anzeigenpflicht bei Funden im Rahmen von Bodeneingriffen aufgenommen.

### 5.5 Kampfmittelrückstände

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anhaltspunkte auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel vor, gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Im Falle eines Kampfmittelverdachtes erläutert ein entsprechender Hinweis die Verfahrensweise (siehe Punkt 6).

### 5.6 Bodenordnung

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

## 6 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.

*- 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 (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) 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. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Abreiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde (Stadt Fröndenberg/Ruhr, Fachbereich 2, Ordnungsverwaltung) oder die Polizei zu verständigen

## 7 Kosten

Da im Rahmen der 4. Änderung lediglich die bereits bestehende Situation rechtlich abgesichert werden soll, entstehen der Stadt Fröndenberg/Ruhr durch die Umsetzung der Änderung keine weiteren Kosten.

Fröndenberg/Ruhr, im November 2014

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

i.A.
gez.

Grügelsiepe