Stadt Fröndenberg
Der Bürgermeister
Fachbereich 3 / Stadtplanung

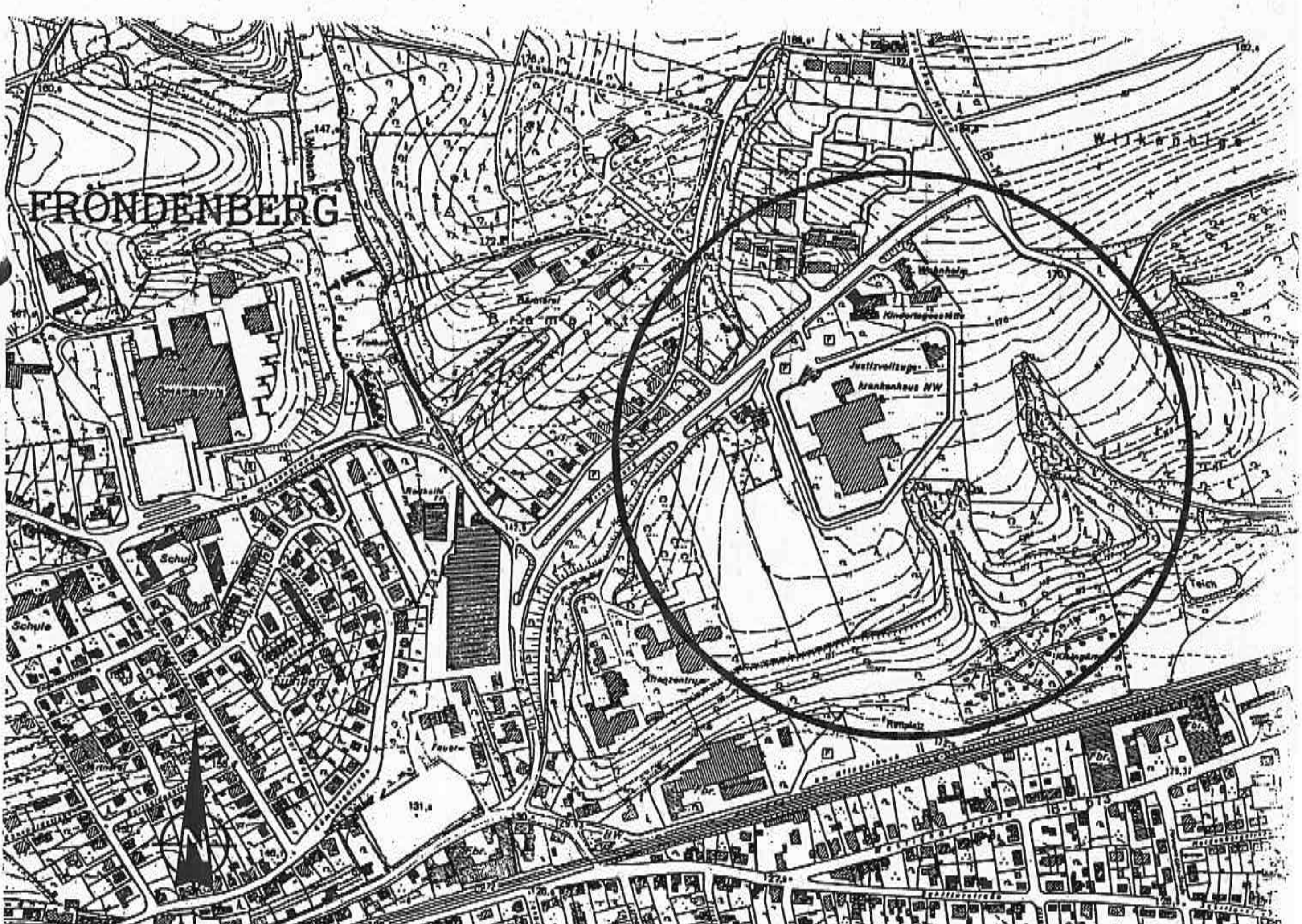
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 95

Stand: März 2000

Begründung der Satzung der Stadt Fröndenberg über den Bebauungsplan Nr. 95 für den Bereich „Hirschberg"

Lage des Plangebietes



Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Grundlagen**	**3**
	1. Rechtsgrundlagen	3
	2. Geltungsbereich	3
	3. Planungsanlass und Planungsziel	3
II.	**Bestand**	**5**
	1. Bisherige Nutzung	5
	2. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse, Altlasten, Niederschlagsversickerung	5
	3. Zustand von Natur und Landschaft, Freiflächen	6
	4. Infrastruktur	6
III.	**Städtebauliche Planungen und Festsetzungen für die Teilfläche A**	**7**
	1. Entwicklung des Planentwurfes	7
	2. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
	3. Garagen, Carports und Stellplätze	10
	4. Äußere und Innere Erschließung	10
	5. Eingriffsproblematik und Kompensationsmaßnahmen	12
	6. Gestaltungsvorschriften	16
	7. Immissionsschutz	17
IV.	**Ver- und Entsorgung**	**18**
	1. Energieversorgung und Wasserversorgung	18
	2. Schmutzwasserbeseitigung	18
	3. Regenwasserbeseitigung	18
	4. Abfallbeseitigung	18
V.	**Denkmalschutz und –pflege**	**19**
VI.	**Städtebauliche Werte**	**19**
VII.	**Bodenordnung**	**20**
VIII.	**Durchführung und Realisierung**	**22**

I. Grundlagen

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt S. 982) und § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) 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.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Hirschberg" umfasst ein ca. 13 ha großes Gebiet in Fröndenberg-Mitte (Gemarkung Fröndenberg, Flur 9 mit den Flurstücken 423, 424, 494, 513 sowie Flur 10 mit den Flurstücken 21, 101, 119, 121, 134, 155, 156, 157, 158, 159) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Hirschberg" (K 24)
- im Osten entlang des Wirtschaftsweges „Wittkenhiege"
- im Süden durch den angrenzenden Wald
- im Westen durch das Gelände des Altenzentrums Schmallenbachhaus

3. Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Fröndenberg hat sich als attraktiver Wohnstandort entwickelt. Auch zukünftig soll der Siedlungsschwerpunkt in Fröndenberg weiter entwickelt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für das Jahr 2000 eine Einwohnerentwicklung von 22.600 Einwohnern voraus. Derzeit leben aber schon über 22.800 Einwohner (Stand: 30.06.1999) in Fröndenberg. Dies macht deutlich, dass Fröndenberg ein bevorzugter Wohnstandort ist, der sich auch zukünftig geordnet und behutsam weiterentwickeln soll.

Die überplante Fläche liegt östlich des Stadtzentrums.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg weist die gesamte Fläche als „Gemeinbedarfsfläche" aus.
Da sowohl für das angrenzende Justizvollzugskrankenhaus als auch für die umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen noch ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten bestehen und die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen überwiegend bebaut sind, wächst auf Grund der Wohnraumknappheit der Druck auf die dem Siedlungsbereich angrenzenden Flächen. Mit dieser Bebauungsplanaufstellung könnten zentrumsnah ungenutzte bzw. nicht benötigte Gemeinbedarfsflächen in

Wohnbauflächen umgewandelt werden, um den kommunalen und regionalen Wohnraumbedarf zu decken. Die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Wohnstandorte in diesem Bereich ist eindeutig einer Planung von neuen Standorten im Freiraum vorzuziehen.

Um die Bebauung und Erschließung dieses Gebietes zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben geschaffen (§§ 30 und 33 BauGB).

Zu diesem Zeck hat der Bau- und Planungsausschuss am 05.06.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet „Hirschberg" aufzustellen. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Wohneigentum soll durch eine geordnete Ausweisung neuer Wohnbauflächen ein geregeltes Bevölkerungswachstum ermöglicht werden. Deswegen wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Vor dem Hintergrund eines weiterhin steigenden Wohnflächenverbrauches pro Kopf sowie den daraus resultierenden vielfältigen ökologischen Belastungen, wie Verbrauch und Belastung von Ressourcen (Boden, Trinkwasser, Energie, Baumaterial), gewinnt ökologisches und flächensparendes Bauen einen zentralen Stellenwert für eine ökologische Stadtentwicklung.

Unter dem Leitgedanken der Lokalen Agenda 21 ist daher das Planungsziel, auf dem Gelände eine Wohnsiedlung entstehen zu lassen, die unter dem Gesichtspunkt der „nachhaltigen Entwicklung" geplant und realisiert werden soll. Nachhaltige Entwicklung bedeutet die Erhaltung der menschlichen Gesundheit, der Artenvielfalt sowie die Sicherung von Luft-, Wasser- und Bodenqualität, die erforderlich ist um Leben und Wohnen der Menschen sowie das Tier- und Pflanzenleben in Zukunft sicherzustellen. Handlungsmöglichkeiten liegen hier u. a. in den Festsetzungen von Bauleitplänen. Flächensparende Bauweisen, die Festsetzung ökologischer Entwässerungssysteme und sinnvolle Grünmaßnahmen sowie Planung und Bau bedarfsgerechter Entwässerungsanlagen sind nur einige Punkte mit denen nachhaltige Stadtentwicklung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umgesetzt werden müssen. Hinzu kommen muss das aktive Bemühen um qualitätsvolle Architekten, z. B. im Rahmen von Bauherrenberatungen, um somit die Gestaltungsmerkmale zu verwirklichen, die in Bebauungsplänen festgesetzt werden können.

Um einerseits den Freiflächenverbrauch so gering wie möglich zu halten und andererseits den steigenden Kosten im Wohnungsbau entgegenzutreten, ist kosten- und flächensparendes Bauen zu einem Ansatzpunkt des modernen Siedlungsbaus geworden. Möglichkeiten für kosten- und flächensparendes Bauen sind:

- Kompakte Bauweise
- Räume und Flächen für gemeinschaftliche Nutzung
- Verwendung preiswerter Baustoffe, wie Holz, Ziegel, Lehm o. ä.
- Verzicht auf Keller
- Selbsthilfe

Um den hohen ökologischen Ansprüchen gerecht zu werden, sollen für die Flächen, die der Stadt Fröndenberg gehören über einen „Städtebaulichen Vertrag" und die Kaufverträge ökologische Auflagen festgeschrieben werden. Ferner wird über diese

Grundstückskaufverträge vorgeschrieben, die Häuser im Niedrigenergiehausstandard zu errichten.

II. Bestand

1. Bisherige Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird in die Teilflächen A und B unterteilt. Die Fläche besteht zum großen Teil aus landwirtschaftlicher Fläche, dem Gelände des Justizvollzugskrankenhauses Nordrhein-Westfalen mit einem hohen Anteil an Grünflächen sowie der Kindertagesstätte. Im weiteren Bereich des Geltungsbereiches sind Ackerflächen und Waldbestände vorzufinden.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung entlang der Straße „Hirschberg" stellt heute den Siedlungsrand des Stadtteils Fröndenberg-Mitte dar.

2. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Grundwasserverhältnisse, Altlasten, Niederschlagsversickerung

Aus geologischer Sicht wird der Unterbau des Fröndenberger Gebietes vom variskischen Grundgebirge gebildet; einem Faltengebirge des Erdaltertums, das an der Bildung des Haarstranges beteiligt war und noch dem Rheinischen Schiefergebirge zuzurechnen ist.

Das Gelände der Teilfläche A liegt morphologisch relativ ausgeprägt vor und weist zwischen dem höchsten Punkt (164,85 m über NN) und dem niedrigsten Punkt (160,39 m über NN) ein Höhenunterschied von 4,46 m auf, wobei insgesamt der nordöstliche Arialabschnitt höhergelegen ist. Es handelt sich hierbei um einen morphologischen Sattel mit einem Geländeabfall in südliche und nordwestliche Richtung.

Das Gelände der Teilfläche B liegt morphologisch relativ ausgeprägt vor und weist zwischen dem höchsten Punkt im Norden (172,67 m über NN) und dem niedrigsten Punkt im Süden (168,38 m über NN) einen Höhenunterschied von 4,29 m auf.

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten durch den Dipl.-Geologe Stefan Brauckmann vom 12.07.1999 setzt sich die Untergrundschichtung für die Teilfläche A so zusammen, dass der Oberboden aus Mutterboden besteht und daran anschließend Schluff- und Hanglehm sowie Fluviatilkiese folgen.

Die Sondierungen haben für die Teilfläche B ergeben, dass der Schichtenaufbau im oberen Bereich Mutterboden enthält und im unteren Bereich Schluffe.

Die bei den Aufschlussbohrungen gesammelten hydrogeologischen Erkenntnisse ergeben, dass innerhalb des gesamten Untersuchungsergebnisses bis zu den

erreichten Erdtäufen kein Grundwasser ermittelt wurde. Grundsätzlich ist jedoch das Staunässepotential auf den Schluffen als erheblich zu bewerten.
Die durchgeführte Gefährdungsabschätzung besitzt einen orientierenden, erst-untersuchenden Charakter für die relevante Fläche. Auf Grund der historischen Standortrecherche besteht kein konkreter Verdachtsmoment hinsichtlich möglicher Schadstoffauffälligkeiten.

Gemäß des geologischen Gutachtens ist auf der Teilfläche A eine Versickerung ausschließlich innerhalb des Kiesvorkommens möglich. Die Schluffe im oberflächennahen Profil sind auf Grund ihres unzureichenden Versickerungspotentials nicht geeignet. Damit ist die Installation einer oberflächennahen Versickerungsanlage ausgeschlossen. Es sind jedoch sowohl individuelle als auch teilzentrale Rigolenversickerungen oder kombinierte Muldenrigolenversickerungen möglich.

Für die Teilfläche B wird aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser abgeraten. Es existiert die Möglichkeit der Vorflutereinleitung in 2 Grabensysteme.

3. Zustand von Natur und Landschaft, Freiflächen

Baulich genutzte Flächen gibt es im nördlichen Randbereich des Plangebietes sowie mittig gelegen das Justizvollzugskrankenhaus und westlich das Schmallenbachhaus.

Die überplante Fläche stellt sich relativ offen dar und geht im Süden und Südosten in Mischwaldparzellen über.

Strukturiert ist die Gesamtfläche lediglich durch im Randbereich der Flurstücksgrenzen verlaufende Baumreihen und –gruppen sowie Einzelbäume und straßenbegleitenden Bewuchs.

Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet derzeit nur auf der bestehenden Grünfläche des Justizvollzugskrankenhauses statt.

4. Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und zum Teil periodischen Bedarfs ist durch die Geschäfte im Innenstadtbereich (ca. 1 km) gewährleistet.

In der Nähe befinden sich zwei Grundschulen, ein Kindergarten sowie die Gesamtschule Fröndenberg.

Der Linienverkehr (Nr. 170) der von Fröndenberg-Altendorf über Fröndenberg-Mitte nach Unna führt, verläuft entlang der Straße „Hirschberg“, die nördlich an das Plangebiet grenzt. Zusätzlich fährt im Stundentakt entlang des Plangebietes noch der Bürgerbus.

III. Städtebauliche Planungen und Festsetzungen für die Teilfläche A

1. Entwicklung des Planentwurfes

Grundgedanke war, wie oben schon dargelegt, die Entwicklung eines Baugebietes, welches sich durch ein integriertes Konzept auszeichnet. Landschaftsökologische Faktoren sollen in dem städtebaulichen Konzept klar erkennbar sein. So wurde ein Strukturkonzept entwickelt, welches folgende Funktionsräume miteinander verbinden sollte:

- Kostengünstige, flächensparende Erschließungskonzepte
- Angebot von unterschiedlichen Bauweisen unter dem Gesichtspunkt der Ortsrandlage
- Fußläufige Verbindung und Anbindung an bestehende Bereiche
- Minimierung der Versiegelung zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts und naturnahe Regenwasserentsorgung
- Erhalt von Gehölzstreifen
- Anordnung einer zentralen, Gemeinbedarfs-/Spielplatzfläche
- Entwicklung von Grün- und Ausgleichsflächen

Durch die planerischen Bindungen, wie Bebauungsabstand zum angrenzenden Mischwald, ist die Fläche der Siedlungserweiterung und die Ausbildung des Stadtrandes vorgegeben.

Das gesamte Plangebiet wird in die Teilflächen A und B unterteilt. Die Teilfläche B wird von dem laufenden Bebauungsplanverfahren getrennt und zeitversetzt zur Rechtskraft gebracht, da die Grundstückseigentümer dieser Fläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch über keine abschließende städtebauliche Planung verfügen. Ferner muß noch Klarheit bezüglich der Art der Entwässerung erzielt werden.

Die Teilfläche A wird in vier Teilgebiete untergliedert und mit unterschiedlichen Festsetzungen versehen.

Der Bebauungsabstand beträgt auf der Teilfläche A für das Teilgebiet IV 25 m bis zur Grundstücksgrenze und ca. 40 m bis zur Baugrenze. Lediglich im Bereich nördlich des Altenheimes befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG), so dass hier die Baugrundstücke bis zur Grundstücksgrenze des Altenheimes heranrücken. Der Abstand für die Teilgebiete II und III beträgt 20 m bis zu den neuen Grundstücksgrenzen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Verfahren befindlichen 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes Nr. 95.

Die hier genannten Nutzungen hält die Stadt in diesem Gebiet für nicht geeignet, da sie im Falle der Gartenbaubetriebe - sehr flächenintensiv sind -, im Falle der Tankstellen - diese mit der Schutzbedürftigkeit des Wohnens aber auch mit den gestalterischen Ansprüchen an dieses Gebiet nicht oder nur sehr schwer in Einklang zu bringen sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung sollen ebenfalls auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da sie dem Grundgedanken des Plangebietes der Stadt nicht entsprechen und zusätzlichen nicht gewünschten Verkehr in das Gebiet ziehen würden.

Das städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass für Bevölkerungskreise mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen hier Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Auf Grund der Lage im Stadtbereich sollen hier vorwiegend Einzelhäuser errichtet werden.

Entsprechend dem ökologischen Grundkonzept und der Forderung des § 1 BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, aber auch um den „schmaleren Geldbeutel" die Möglichkeiten zu geben Bauland zu erwerben, ist neben der Zulässigkeit von Einzelhäusern ebenso die Ausweisung von Flächen für Doppelhausbebauung erfolgt.

Generell ist eine offene Bauweise zulässig mit 1 bis 2 Vollgeschossen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Grundstücksnutzung wird dadurch auf den Gebietscharakter abgestimmt. Mit der Festsetzung von Baulinien soll die städtebaulich wirksame Gebäudekante festgeschrieben werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten) um bis zu 1,50 m ist zulässig. Eine individuelle Gestaltung der Gebäude wird damit ermöglicht.

Untergeordnete bzw. sonstige Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Anlagen bis 30 cbm sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Kombination mit Garagen zulässig.

Nur für die Teilfläche A im Teilgebiet II sind untergeordnete bzw. sonstige Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Anlagen bis 30 cbm auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

Zur Vermeidung einer das Orts- und Landschaftsbild störenden Höhenentwicklung der Gebäude ist die Firsthöhe beschränkt worden. Um eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung gerecht zu werden - Lage am Ortsrand; Einfügen in das Landschaftsbild – wurden Festlegungen für die Erdgeschossfussbodenhöhe ebenso wie für die Firsthöhe getroffen. Bauliche, nicht gewollte Auswüchse sollen somit verhindert werden.

Um eine „Übernutzung" und damit baulichen Auswüchsen im Rahmen der Festsetzungen entgegen zu wirken, aber auch um die mit zunehmenden Wohneinheiten auf einem Grundstück eine entscheidendere Rolle spielenden Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden, wurde die zulässige Zahl der

Wohneinheiten (2 je Einzelhaus, 1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte) begrenzt.

Im gesamten Bebauungsplangebiet Nr. 95 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt worden. Ausreichende Möglichkeiten zur Bebauung sind in allen Fällen gegeben.

Auf die Festsetzung der GFZ wurde verzichtet, weil nach der BauNVO vom 23.01.1990 zur Deckung der Bodenversiegelung vorrangig die GRZ von Bedeutung ist. Mit den Festsetzungen von GRZ-Werten und der Zahl der Vollgeschosse ist die bauliche Nutzung eindeutig und ausreichend bestimmt.

*** Teilfläche A**

Teilgebiet I:
Im Teilgebiet I wird der Bestand und eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben.

Teilgebiet II:
Im Teilgebiet II werden zweigeschossige Einzelhäuser (Mindestgrundstücksgrößen ca. 340 qm) festgesetzt deren Dachneigung max. 30° aufweisen darf. Als Dachform sind hier Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig, da sie in diesem Gebiet nicht der ortstypischen Bauweise entsprechen.

Die 6 Gebäude bilden die Eingangssituation zu diesem neuen Baugebiet, daher wurden hier enge Baugrenzen festgesetzt.

Um auch hier untergeordnete bzw. sonstige Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Anlagen zuzulassen, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Diesem Teilgebiet wurden die Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftscarports sowie Flächen für Stellplätze am westlichen Geltungsbereich der Teilfläche A zugeordnet. Auf Grund der geringen Entfernung zur Gemeinschaftsgaragenanlage soll somit der Vorgartenbereich von Garagen/Carports/Stellplätzen freigehalten werden.

Teilgebiet III:
Die zulässige max. zweigeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäuser (Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhäuser ca. 250 qm) bilden die Fortsetzung der Bebauung. Die festgesetzte U-förmige Baugrenze/Baulinie soll ein abwechselungsreiches städtebauliches Bild ermöglichen. Hier sind Satteldächer/ Zeltdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise darf die Dachneigung max. 42° betragen, um somit ein behutsames Einfügen in die freie Landschaft zu ermöglichen.
Krüppelwalmdächer sind unzulässig, da sie in diesem Gebiet nicht der ortstypischen Bauweise entsprechen.

Auch in diesem Teilgebiet III soll der Vorgartenbereich weitestgehend von Garagen/Carports freigehalten werden. Hier sind diese Anlagen nur innerhalb der ausreichend groß bemessenen Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind nur in einer Entfernung von ca. 5 m von der Straßenbegrenzung zulässig.

Im Teilgebiet ist zentral ein privater Spielplatz geplant, der im „Schutz" der Einzelhausgärten liegt. Dieser Spielplatz soll darüber hinaus Gelegenheit bieten, Ruhebereich und gleichzeitig Kommunikationsplatz für die Anwohner zu sein.

Teilgebiet IV:
Da es sich bei diesem Gebiet um den Übergang zum Mischwald handelt, wird hier städtebaulich eine lockere Einzelhausbebauung festgesetzt. Doppelhäuser sind dementsprechend unzulässig. Die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus soll ca. 400 qm nicht unterschreiten, weil es sich hier, wie oben erwähnt, um den Übergang zu Forstfläche handelt.
Die eingeschossigen Einzelhäuser werden mit Satteldächern/Walmdächern und einer max. Dachneigung von 42° festgesetzt. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig, da sie in diesem Gebiet nicht der ortstypischen Bauweise entsprechen.

Auch hier sind die Garagen/Carports nur innerhalb der Baugrenzen sowie der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Stellplatzregelung ist äquivalent zu dem Teilgebiet III.

Um die angrenzenden Waldbestände bzw. privaten Grünflächen, sowie den Übergang zur Teilfläche B, für die Bewohner fußläufig zu erschließen, wurde eine 2,00 m breite öffentliche Wegeverbindung festgesetzt.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen - hierzu zählen auch Carports als überdachte Stellplätze – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen aufweisen, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und das Ortsbild im Straßenraum nicht zu beeinträchtigen. Sie müssen also in der Regel im Zusammenhang mit den Wohngebäuden erstellt werden.

Festgesetzt wird, dass pro Gebäude eine Abstellfläche für Kfz nachzuweisen ist. Die Gemeinschaftsgaragenanlage ist dem Teilgebiet II zuzuordnen. Ansonsten sind im Teilgebiet II auf Grund der unmittelbaren Erreichbarkeit der Gemeinschaftsgaragenanlage keine Garagen/Carports/Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken zulässig. Für dieses Teilgebiet werden ebenfalls Flächen für mögl. Stellplätze festgesetzt.

Die Stadt Fröndenberg hat im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Schaffung ausreichender Parkplätze im Plangebiet, die in den Planstraßen durch Längsaufstellung nachgewiesen werden.

4. Äußere und Innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Hirschberg". Zusätzlich verbindet ein Waldweg die beiden Teilflächen A und B.

Der inneren Erschließung dient für die Teilfläche A eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Die weitere Feinerschließung erfolgt über zwei Zufahrten, die nur zur Erschließung der Anliegergrundstücke dient, so dass keine weitere Wendemöglichkeit vorgesehen ist.

Die Profile der Erschließungsstraßen und -wege sind bewusst auf Mindestmaße reduziert worden, um den Versiegelungsfaktor so gering wie möglich zu halten und die verkehrsberuhigende Wirkung zu unterstützen. Für die Ausbildung ist das Mischungsprinzip vorgesehen. Hier sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein. Verschiedenfarbige Pflasterungen, Rinnenausbildung etc. können allerdings einzelne Bereiche voneinander abgrenzen.

Die Planstraßen sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt worden und sollen besonders gestaltet werden. Dies wird in die Erschließungsplanung einfließen und im Detail noch konkretisiert und abgestimmt werden. Es wird angestrebt das gesamte Plangebiet als „verkehrsberuhigten Bereich" (Zeichen 325 und 326) zu widmen.

Die Profilierung der Planstraße A auf der Teilfläche A erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Entwässerung im privaten Bereich. Hierzu werden entsprechende Muldensysteme auf den Privatgrundstücken angeordnet, die die Oberflächenwässer aufnehmen und versickern.

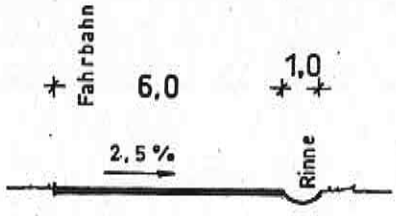
Stärker als bisher geschehen, gilt es beim Neubau und Umbau von Verkehrswegen die Belange des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. In Kenntnis der vielfältigen negativen Auswirkungen der Versiegelung müssen Planung und Gestaltung deshalb auf größtmöglichen Erhalt unversiegelter Flächen bedacht sein. Folgende Grundsätze gelten:

- Wahl der kürzesten Erschließung
- Wahl des kleinstmöglichen Straßenquerschnitts (unter Berücksichtigung von Verkehrsarten und Verkehrsmengen)
- Möglichst geringe Versiegelung von Stellplätzen und wenig befahrbaren Wegen
- Möglichst geringe Versiegelung von Fuß- und Radwegen

Ziel einer ökologischen Verkehrsplanung ist es, die „Straße als Kommunikationsraum" hervorzuheben. Kinderspiel, Begegnung und Aufenthalt müssen im Straßenraum als wichtigen öffentlichen Raum möglich sein. Dies heisst aber auch, Pflanzen und Tieren wieder einen Platz im Straßenraum zu geben, z. B. durch Bäume Vögeln und anderen Tieren wieder einen Lebensraum zu bieten.

Die vom dem Hirschberg abgehenden Planstraßen werden auf Grund ihrer Haupterschließungsfunktion als Straßenverkehrsflächen mit folgendem Querschnitt festgesetzt:

Abbildung 1: Querschnitt Planstraße A



Die Planstraße A endet mit einem Wendekreis bemessen für ein 2-achsiges Müllfahrzeug (8,00 m-Radius).

Unabhängig von der Straßenerschließung verbindet die Teilflächen A und B miteinander ein 2,00 m breites Fuß- und Radwegenetz, so dass die Teilfächen untereinander und mit den angrenzenden Bereichen gut vernetzt werden.

5. Eingriffsproblematik und Kompensationsmöglichkeiten

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Die Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellen in Verbindung mit den auf ihnen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die notwendigen Flächen zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches dar.

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung stellen eine Kompensation für die Beeinträchtigung des lokalen Grundwasserhaushaltes durch die geplante Bebauung und Versiegelung dar. Das wird erreicht, in dem im Baugebiet mit versickerungsfähigem Boden das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über ein Muldenrigolensystem versickert.

Pestizide und andere wassergefährdende Stoffe dürfen im Teilbereich A nicht verwendet werden.

Durch die §§ 8 a bis 8 c Bundesnaturschutzgesetz ist auf der Ebene der Bauleitplanung eine abschließende Behandlung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik gesetzlich vorgeschrieben. Ergänzend zu § 9 Abs. 1 BauGB eröffnet § 8 a BNatSchG 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 Nettobaulands.

Zur Minimierung sind folgende Maßnahmen vorgesehen und als Festsetzung im Bebauungsplan gesichert:

- Straßenraumbepflanzung
- Versickerung des Niederschlagswassers der Wohnbauflächen an Ort und Stelle (Teilfläche A)
- Einschränkung der Bodenversiegelung im Bereich der öffentlichen Wegeverbindung und der öffentlichen Grünfläche sowie der Zuwegung (wasserdurchlässige Beläge)
- Versickerung des Oberflächenwassers der Straßenflächen in einem Muldenrigolensystem

Trotz der genannten Minderungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Im folgenden werden für die naturschutzrechtlichen Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild zunächst die Eingriffe ermittelt und im Anschluß den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Dabei wird die Bewertungsgrundlage des Kreises Unna für den „naturschutzrechtlichen Eingriff und deren Kompensation" im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

- **Boden**

Für das Schutzgut Boden stellt die geplante Versiegelung auf der Teilfläche A von derzeit unversiegelter, teilweise jedoch durch intensive Landwirtschaft in der Vergangenheit in der Bodenstruktur stark veränderten Fläche eine mittlere Eingriffsintensität dar.

Durch den geplanten Straßenausbau und die festgesetzte Wohnbebauung ergeben sich folgende Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Straßenausbau
Eingriff durch zusätzliche Versiegelung von **ca. 2692 qm** (incl. 304 qm für die private Gemeinschaftsgaragen und –stellplatzanlage).

Wohnbebauung
Bei den festgesetzten Bauflächen von ca. 16.959 qm (ohne Wohnbauflächenbestand von 2962,5 qm) ist aufgrund der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,4 eine Versiegelung von insgesamt **ca. 6.783 qm** im Geltungsbereich durch Gebäude und Nebenanlagen möglich.

Es verbleiben insgesamt **ca. 9.475 qm versiegelte Fläche**, die noch durch weitere Maßnahmen auszugleichen sind (siehe Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung).

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Fläche A 1: naturnahe Waldränder
- Fläche A 2: naturnahe Waldränder

Naturnahe Waldränder bestehen aus einem Waldmantel aus Sträuchern und einem Krautsaum.
Die Flächen A 1 und A 2 werden der Teilfläche A zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen müssen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen realisiert sein.

Die **verbleibende Biotopwertdifferenz** wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna entweder durch Aufforstung einer landwirtschaftlichen Fläche (1104,96 : 0,4 = 2762,40 qm) oder durch die Zahlung eines Ersatzgeldes (2762,40 x 15,00 DM = 41436,00 DM) erfolgen. Die diesbezügliche Festlegung wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 95 geklärt werden.

157

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bezeichnung des Vorhabens: B-Plan 95 "Hirschberg" - Teilfläche A -

Nr. lt. Liste	Nutzungs-/Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert-faktor	Nutzungs-/Biotopwert	
				IST-Zustand (Sp.3 x Sp.4)	SOLL-Zustand (Sp. 3 x Sp. 4)
1	2	3	4	5	6
A. IST-Zustand der Eingriffsfläche					
1	Ackerland	23.273,00	0,3	6.981,90	
2	priv. Verkehrsfläche	336,00	0,0	0,00	
3	Gebäudebestand	589,00	0,0	0,00	
4	Hausgarten	5.034,00	0,2	1.006,80	
5	Böschung	1.384,00	0,2	276,80	
6	öffentl. Verkehrsfläche	140,00	0,0	0,00	
7	Waldweg	580,00	0,2	116,00	
Gesamtfläche		31.336,00		8.381,50	
B. SOLL-Zustand der Eingriffsfläche					
1	WA (0,4) insgesamt	16.959,50			
	Zier u. Nutzgarten	10.175,70	0,2		2.035,14
	Gebäude	6.783,80	0,0		0,00
2	priv. Wegefläche	486,00	0,0		0,00
3	Gebäudebestand	589,00	0,0		0,00
4	Hausgarten	2.519,00	0,2		503,80
5	Böschung (privat)	996,00	0,2		199,20
6	öffentl. Verkehrsfläche	2.370,00	0,0		0,00
7	Waldweg	580,00	0,2		116,00
8	Hecken	394,00	0,7		275,80
9	öffentl. Grünfl. (naturnah)	428,00	0,5		214,00
	Spielplatz	400,00	0,2		80,00
10	Hecken, Gehölze ect.	633,00	0,6		379,80
11	öffentl. Wege	172,00	0,1		17,20
12	Gemeinschaftsgaragen	108,00	0,0		0,00
	Gemeinschaftsstellplätze	75,00	0,1		7,50
	priv. Verkehrsfläche	121,00	0,1		12,10
13	Ausgleichsmaßnahmen				
	naturnahe Waldränder	4.107,00	0,8		3.285,60
	Mulden- Rigolensystem	376,00	0,4		150,40
Gesamtfläche		31.336,00		8.381,50	7.276,54
Biotopwertdifferenz				minus 1104,96	

158

- **Grundwasser**

Das Niederschlagswasser kann heute auf den unversiegelten Flächen ungehindert versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten bleiben. Die Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser innerhalb der Bauflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sichert auch künftig grundsätzlich diese Funktion.
Das Oberflächenwasser der Planstraßen wird über ein Muldenrigolensystem auf den Privatflächen versickert.
Somit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser an Ort und Stelle ausgeglichen.

- **Klima**

Der Geltungsbereich ist derzeit wegen der vorhandenen Freilandverhältnisse weitgehend als klimatisch unbelastet einzustufen.
Eine lokalklimatische Verschlechterung von Teilflächen im Geltungsbereich ist durch die bauliche Nutzung nicht vollständig zu vermeiden.
Für die Bemessung des Ausgleichs wird davon ausgegangen, dass durch die für andere Schutzgüter notwendigen und sonstige ortsplanerisch bedingte grünordnerische Maßnahmen, der Eingriff in das Klima mit ausgeglichen wird.

Die Stadt Fröndenberg hat (gem. Klima- und Lufthygienischem Gutachten für den Kreis Unna) in der Randlage des Geltungsbereiches noch kein ausgeprägtes Stadtklima, das zwingend die Freihaltung von klimatischen Entlastungsgebieten erfordert. Vielmehr überwiegt hier das Dörfliche Klima. Der hohe Durchgrünungsgrad und die niedrigen Bebauungshöhen in diesem Klimatyp sorgen dafür, dass das Mikroklima überwiegend günstig gestaltet ist.
Der hohe Freiflächenanteil im gesamten Geltungsbereich setzt sich aus Vegetationsflächen der Bauflächen, öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zusammen. Die geplanten Maßnahmen und Bepflanzungen dieser Flächen erbringen den geforderten Ausgleich für die klimatischen Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung.

- **Biotop- und Artenschutz**

Flächen mit geringem Biotopwert sind aufgrund ihrer floristischen Verarmung die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.
Die Biotopkartierung für den Kreis Unna von 1984/1985 beinhaltet keinerlei schützenswerte Aussagen. Auch der Landschaftsplanvorentwurf des Kreises Unna setzt für diese Flächen nur eine „temporäre Erhaltung der gegenwärtigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Bauleitplanung" fest.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung im Geltungsbereich werden Flächen mit geringem Biotopwert in Anspruch genommen. Die dichte Bepflanzung mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern wird eine höhere Wertigkeit für die Pflanzen- und Tierwelt erfüllen können, als dies die vorhandene vegetationsarme landwirtschaftliche Fläche derzeit vermag. Durch die weitere gärtnerische Bepflanzung der verbleibenden Grundstücke wird sich daher die Situation für den Biotop- und Artenschutz sogar verbessern.

- **Landschaftsbild**

Für das Landschaftsbild bewirkt die geplante Bebauung eine Veränderung der gegenwärtigen Situation, was einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind verschiedene Maßnahmen zur Neugestaltung und Wiederherstellung des Landschaftsbildes vorgesehen, so dass keine erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung des Schutzgutes zurückbleibt.

Zusammenfassend wird deutlich, dass trotz der o. a. Minimierungsmaßnahmen durch die geplanten Baugebiete Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden. Entsprechend der Gegenüberstellung werden die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

6. Gestaltungsvorschriften

Die aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur entwickelten Festsetzungen im Bebauungsplan sollen auch bei der äußeren Gestaltung der Gebäude festgesetzt werden und durch verschiedenen Gestaltungsmittel erreicht werden.

Die Festsetzung der Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Firsthöhe, Werbeanlagen usw. dienen der besseren Integration des Baugebietes in die Landschaft und der Einpassung des geplanten Wohngebietes in das vorhandene Ortsbild.

Mit Ausnahme weniger Bauteile (z. B. Nebengebäude) bei denen Flachdächer zugelassen werden, sollen alle Gebäude geneigte Dächer erhalten.

Ein harmonisches Siedlungsbild setzt auch voraus, dass die Dachdeckung in einem einheitlichen Farbkanon erfolgt. Gewählt werden rote, rotbunte, rotbraune bis braune und schwarze Dachziegel und Dachsteine. Weiterhin sind Glasdächer zulässig. Zur Unterstützung alternativer Energien sind ebenfalls Sonnenkollektoren zulässig.

Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialausbildungen und sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind generell für die Außenhaut unzulässig.

Der regionalen Bauweise bzw. Siedlungsstruktur entsprechend ist im Plangebiet eine Putzverblendung der Außenwände mit heller evtl. leicht erdfarben abgetönter Farbgebung zulässig. Klinker in roter bis rotbrauner, brauner Farbgebung sind ebenfalls zulässig.

Unter dem Gesichtspunkt des energiesparenden Bauens sind größere Flächenanteile z. B. aus Holz oder Holzhäuser insgesamt zulässig. Blockhäuser sind unzulässig, da das äußere Erscheinungsbild nicht der ortstypischen Bauweise entspricht.

Doppelhäuser müssen nach Dachneigung, Material und Farbgebung des Daches und der Fassade die gleiche Gestaltung aufweisen, um somit ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten.

Um Verunstaltungen durch Werbeanlagen zu verhindern, werden diese hinsichtlich Standort und Anordnung am Gebäude eingeschränkt.
Weiterhin sind Einzelantennen außerhalb von Gebäuden unzulässig.

Kniestöcke/Drempel für die eingeschossigen Gebäude sind nur bis zu 0,80 m zulässig.

Um eine Störung des Straßenbildes zu vermeiden, sind Mülltonnen und Mülltonnenplätze auf privaten Grundstücken mit einem festen Sichtschutz oder mit einer Bepflanzung zu umgeben.

Das Straßenbild wird maßgeblich auch durch die Art und Höhe der Einfriedungen bestimmt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken liegenden Grenzen im Vorgartenbereich sind Pflanzungen in Kombination mit dahinter liegenden Zäunen von max. 1,00 m Höhe bzw. 1,50 m Höhe bei nebeneinanderliegenden Grundstücksgrenzen zulässig. Hiermit soll vermieden werden, dass „gestalterische Auswüchse der Bauherren" zur Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Straßenraumes führen. Für Einfriedungen sind ausschließlich standortgerechte gebietstypische Gehölze zulässig. Diese sollen die Funktion der Vegetationsflächen als Lebensraum der heimischen Pflanzen- und Tierwelt sichern.

Mögliche Arten sind der folgenden Gehölzliste zu entnehmen:

- Prunus laurocerasus (Kirschlorbeere)
- Rosa rugosa (Kartoffelrose)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum opulus (Schneeball)

7. Immissionsschutz

Probleme aus Sicht des Immissionsschutzes wird es in diesem Plangebiet nicht geben. Emissionen von Gebäuden selbst auf die umgebende Bebauung, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

IV. Ver- und Entsorgung

1. Energieversorgung und Wasserversorgung

Auf Grund der knapper werdenden Ressourcen und die durch die Energiebereitstellung entstehenden Umweltschäden ist eine ökologische Energieverwendung und Erzeugung notwendig.

Wichtige Grundsätze ökologischer Energieverwendung und –erzeugung sind:

- Energieeinsparung und –bewahrung
- Passive Nutzung der Sonnenenergie
- Aktive Nutzung regenerativer Energiequellen
- Verwendung umweltverträglicher Energieträger und Umwandlungsanlagen

Die Strom- sowie Gas- und Wasserversorgung übernehmen die Stadtwerke Fröndenberg GmbH.
Es besteht aber durchaus die Möglichkeit, auf regenerative Energien zurück zu greifen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird durch eine städtische Kanalisation entwässert. Die Klärung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage des Ruhrverbandes in Menden-Bösperde, die auch in der Lage ist, die zusätzlichen Abwässer schadlos zu behandeln.

3. Regenwasserbeseitigung

Seit Beginn 1996 ist bei Neubaumaßnahmen das Regenwasser von versiegelten Flächen zu versickern, wenn die Bodenverhältnisse es erlauben.

Drainagen von Carports und Gebäuden dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Die Niederschlagswässer sollen, wenn möglich im Plangebiet versickert werden. Hierzu liegt ein hydrogeologisches Gutachten des Dipl.-Geologen Stephan Brauckmann vor. Eine Versickerung ist hiernach nur im Teilgebiet I möglich.

4. Abfallbeseitigung

Gemäß dem Grundprinzip Abfallvermeidung vor –verwertung und umweltgerechte Entsorgung wird der zu entsorgende Restabfall von der Stadt Fröndenberg durchgeführt.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind so angelegt, dass in der Planstraße A Standorte für Müllgefäße dezentral ohne Schwierigkeiten erreicht werden können.

V. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 sind - soweit bekannt – denkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

VI. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 umfasst eine Fläche von ca. 13 ha.

Diese Größe gliedert sich wie folgt:

-	Baulandflächen (incl. Bestand) Teilfl. A	20.298 qm
-	Gemeinbedarfsflächen (incl. priv. Grünfläche Krhs.)	54.750 qm
-	Fläche für Wald	6.373 qm
-	Ackerfläche	33.559 qm
-	Verkehrsflächen	3.717 qm
-	priv. Verkehrsflächen (Bestand)	336 qm
-	priv. Verkehrsflächen (neu)	150 qm
-	Verkehrsgrün	873 qm
-	Öffentliche Grünflächen	828qm
-	Private Grünflächen	1 064 qm
-	Anpflanzungen für Hecken	394 qm
-	Maßnahmenflächen	4.107 qm
		126.449 qm

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht verbindlich sind, lässt sich folgende (maximale) Ausnutzung errechnen:

	Teilfläche A
- Einzelhausgrundstücke:	13
mit maximal	26 WE
- Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser:	24
mit maximal	48 WE

VII. Bodenordnung

Ein überwiegender Teil der zu bebauenden Fläche des Bebauungsplanes Nr. 95, Teilfläche A ist in der Verfügung der Stadt Fröndenberg. Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sollen über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

VIII. Durchführung und Realisierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 95 ist damit gesichert.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich und schafft somit die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung künftiger Bebauung in diesem Gebiet auf privater Basis.

Im Auftrag:

Garder

Bereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 95
der Stadt Fröndenberg, Bereich „Hirschberg".
M 1:10000
Fröndenberg
Obergraben