

Stadt Fröndenberg

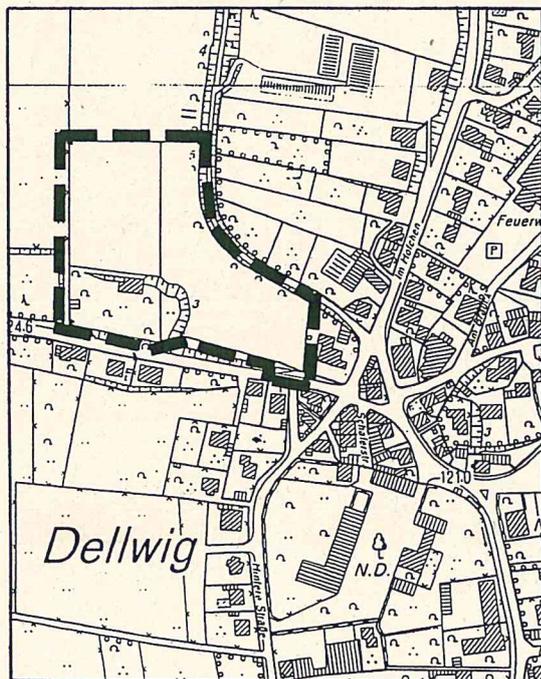
Bebauungsplan Nr.79
Fröndenberg-Dellwig für den Bereich

„Dellwig-West“

Begründung zum Bebauungsplan
Ausgleichsbilanzierung

Gemarkung: Dellwig
Flur: 1
Maßstab: 1:500

Übersichtsplan



Auslegungsexemplar
Auslegung vom 21.8.08 bis 27.09.08

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 79 "Dellwig-West "

1.0 Allgemeines

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Das Ziel des Bebauungsplanes "Dellwig-West" ist die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung von zukünftigem Wohnungsbedarf. Im einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- * die Realisierung einer Wohnbebauung
- * die Anlage der inneren Erschließung

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so abzugrenzen, daß seine Ziele und Zwecke erreicht werden. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 277 und 278 der Flur 1 Gemarkung Dellwig und den Billmericher Weg
- Im Süden durch die Hauptstraße L 637
- Im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 175 und 182 der Flur 1 Gemarkung Dellwig
- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 172 der Flur 1 Gemarkung Dellwig

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.0 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand im Ortsteil Dellwig. Es schließt den Ortsrand nach Westen geschlossen ab.

2.2 Bodenbeschaffenheit

Nach Erfahrung auf den benachbarten bebauten Grundstücken kann man davon ausgehen, daß der anstehende Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Hohe Grundwasserstände sind nach vorliegenden Erkenntnissen im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 15473 qm. Die gesamte Fläche befindet sich bis auf die Anschlußbereiche an die „Hauptstraße L 673“ und den Fußwegeanschluß an den

„Billmericher Weg“ in privatem Besitz. Er umfasst die Flurstücke 171 und 173 der Flur 1 der Gemarkung Dellwig.

3.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die Baufläche wird als allgemeines Wohngebiet mit einer lockeren Bebauung aus eingeschossigen, freistehenden Baukörpern mit Satteldächern überwiegend 38 Grad Dachneigung festgesetzt. In Teilbereichen hauptsächlich entlang des Billmericher Weges sind Doppelhäuser gestattet.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 für die eingeschossige Einzelhausbebauung und eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,6 für einen Teil der eingeschossigen Doppelhausbebauung festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird einerseits eine lockere Bebauung erzielt, andererseits wird eine übermäßige Versiegelung vermieden.

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Als verbindende Bauteile zwischen zwei Häusern können Garagen, Abstellräume oder sonstige untergeordnete Gebäudeteile angeordnet werden.

Es ist im Zentrum der geplanten Wohnbebauung eine Spielplatzfläche für Kleinkinder geplant. Sie bietet ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder. Die Wegeflächen sind durch die Anordnung der Parkplätze und der Einzelbaumflächen verkehrsberuhigt angelegt.

Als Ergänzung der Spielmöglichkeiten ist der fußläufig zu erreichende Spielplatz am Schwimmbad in Dellwig zu sehen. Dieser Spielplatz bietet auch ausreichende Spielmöglichkeiten für heranwachsende Kinder.

Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Die fünf Parkplätze im öffentlichen Straßenraum stehen für Besucher zur Verfügung. Die Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt ausgeführt.

4.0 Umweltbelange

4.1 Versiegelung von Flächen

Mit der Umsetzung des Planvorentwurfes erfolgt eine Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in Wohnbaufläche. Die Versiegelung der Flächen wird durch eine Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie eine auf das notwendigste Maß beschränkte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen möglichst gering gehalten.

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 eine Flächenbilanz erstellt (siehe besonderes Beiblatt).

Ein Teilausgleich wird durch die Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes erreicht.

Die Biotopwertdifferenz von 801,03 Punkten ist durch Aufforsten einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche bei Anlage eines naturnahen Waldrandes in einer Größe von 2000 qm auszugleichen.

Sollte innerhalb von 2 Jahren eine derartige Fläche nicht zur Verfügung stehen, hat ein Ausgleich in Geld zu erfolgen. Hierüber ist zwischen der Stadt Fröndenberg und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bis zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Vereinbarung zu treffen.

Insgesamt ist der Eingriff in die Natur und Landschaft somit ausgeglichen.

4.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

In dem Bebauungsplan werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Vorkehrungen getroffen:

- * die Festsetzung einer fast ausschließlich eingeschossigen Bebauung
- * die Ausweisung der Bauflächen ausschließlich für Einzelhäuser und Doppelhäuser
- * die Minimierung der Erschließungsflächen in Fläche und Ausweisung als verkehrsberuhigte Flächen

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück sind 2 Obstbäume zu pflanzen. Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken innerhalb des Baugebietes sind mit Hecken oder Gebüsch ausschließlich aus heimischen Gehölzen herzustellen. Dies dient dem ökologischen Ausgleich der Gesamtmaßnahme und ist in die zum Bebauungsplan gehörende Eingriffs- und Kompensationsbilanz eingeflossen.

4.4 Landschaftsbild

Die geplanten Bauflächen werden zur Zeit zur Feldwirtschaft genutzt. Die Ausführung des Bebauungsplanes schließt den Ortsteil Dellwig nach Westen geschlossen ab.

5.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der "Hauptstraße L 673" gegenüber der Straßeneinmündung „Hintere Straße“, und westlich der westlichen Flurstücksgrenze des Hauses Hauptstraße 100, Flur 1, Flurstück 278.

Einige Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden über private Erschließungswege erschlossen.

Eine zusätzliche öffentliche Fußwegeanbindung des Plangebietes an den „Billmericher Weg“ wird über eine Treppenanlage in der Böschung erstellt.

5.2 Versorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ausschließlich durch die Stadtwerke der Stadt Fröndenberg. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG.

5.3 Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die städtische Kanalisation entwässert. Quellen, Bachläufe und Dränagen von Freiflächen und Gebäuden dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

Niederschlagswässer können nur für einen geringen Teil der Grundstücke im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Daher ist aus geologischen und morphologischen Gesichtspunkten von einer Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer abzusehen. Hierzu liegt ein hydrologisches Gutachten des Diplom-Geologen Stephan Brauckmann vor. Fußwege, Hofflächen und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material mit einem offenen Fuganteil von mind. 30% herzustellen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg. Die Verkehrsflächen sind so angelegt, daß Standorte für Müllgefäße ohne Schwierigkeiten erreicht werden können. Die privaten Erschließungswege sind so bemessen, daß sie von größeren Fahrzeugen nicht befahren werden können.

5.4 Öffentliche Verkehrsmittel

Der nächste Haltepunkt eines öffentlichen Verkehrsmittels befindet sich im Ortsmittelpunkt von Dellwig. Er ist in ca. 3 Gehminuten zu erreichen. Somit ist eine gute Anbindung des geplanten Wohngebietes gegeben.

5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich des Bebauungsplanes sind- soweit bekannt denkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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).

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden und bisher nicht bebaubar waren, planungsrechtlich bebaubar und erfahren hierdurch eine Werterhöhung. Dieses bedeutet eine Förderung privater Belange.

Mit den Festsetzungen von öffentlichen Straßen und durch die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden diese hinsichtlich ihrer privaten Verwertbarkeit eingeschränkt. Hierin ist ein Nachteil für den Grundstückseigentümer zu sehen. Angesichts der erfahrenen Vorteile werden die Nachteile ausgeglichen und sind zumutbar.

Im Auftrage:

Gardel

BEBAUUNGSPLAN NR. 79 "DELLWIG WEST"Bewertung von Flächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
des Kreises Unna

LfdNr	Nr	Nutzungsart	Fläche qm	Grwertf	Nutzungswert
-------	----	-------------	-----------	---------	--------------

A IST-Zustand der Eingriffsfläche

1	13	Acker intensiv genutzt	12179,23	0,30	3653,77
2	51	Naß-und Feuchtgrünland	685,47	1,00	685,47
3	13	Bebaute Fläche	321,50	0,00	0,00
4	5	Zier- und Nutzgarten	2287,06	0,20	457,41
			15473,26		4796,65

B SOLL-Zustand der Eingriffsfläche

1	13	Bebaute Fläche	3662,35	0,00	0,00
2	5	Zier- und Nutzgarten mit je 2 Obstbäurr	7223,52	0,30	2167,06
3	25	Einzelbaumflächen	32,00	0,40	12,80
4	4	Dränpflaster mit Vegetation	432,00	0,10	43,20
5	6	Dachbegrünte Garagen	432,00	0,20	86,40
6	4	Dränpflaster private Erschließung	159,95	0,10	16,00
7	3	Rasengittersteine, Stellplätze	96,00	0,10	9,60
8	1	Versiegelte Straßenflächen	1106,66	0,00	0,00
9	15	Extensivrasen (Spielfläche)	367,63	0,30	110,29
10	51	Naß-und Feuchtgrünland	685,47	1,00	685,47
11	17	Straßenbegleitgrün	70,41	0,30	21,12
11	39	Hecken, Gebüsch reich struturiert	1205,27	0,70	843,69
			15473,26		3995,62

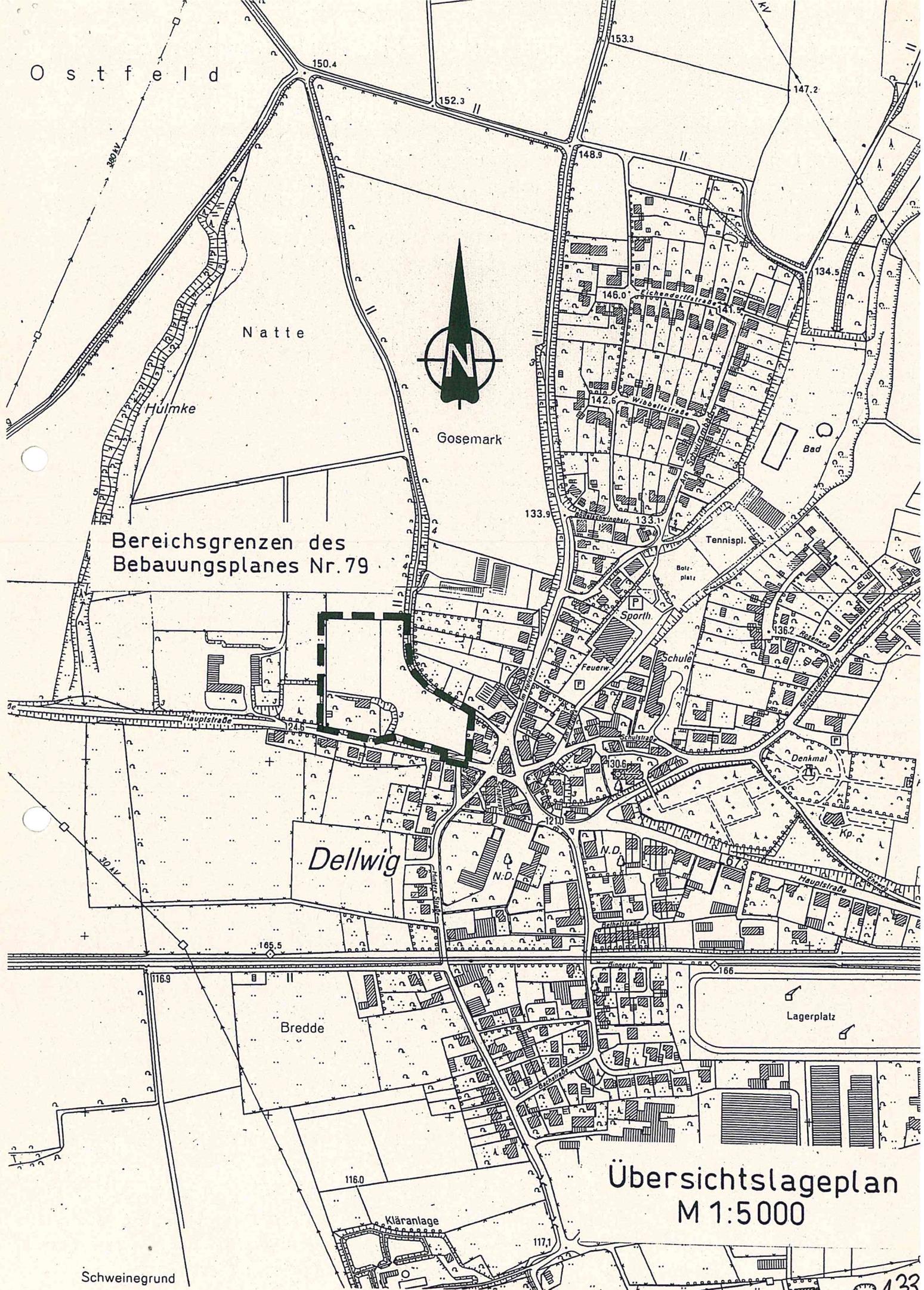
C Ausgleich

1	13	Acker intensive Nutzung	2000,00	0,30	600,00
			2000,00		600,00
2	45	Naturnaher Waldrand aufgeforstet	2000,00	0,70	1400,00
			2000,00		1400,00

D Gegenüberstellung IST-SOLL Zustand der Eingriffsfläche

Biotopwertdifferenz	Ist	4796,65
	Ausgleich -	600,00
	Soll	3995,62
	Ausgleich +	1400,00
	Biotopwertdifferenz	-1,03

Ostfeld



Bereichsgrenzen des
Bebauungsplanes Nr. 79

Dellwig

Übersichtslageplan
M 1:5000