

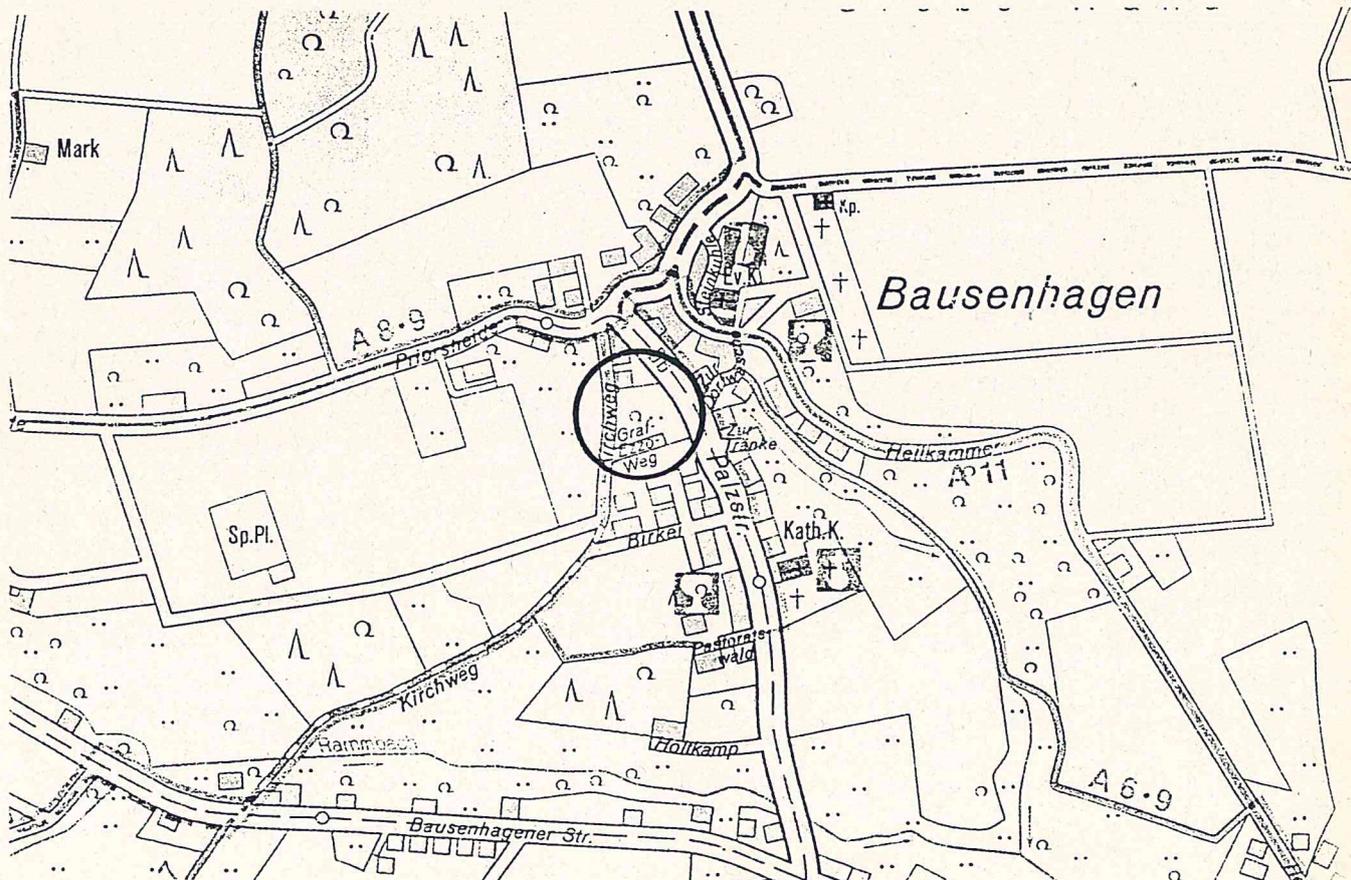


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 78 - 2. Änderung - „Ortskern Bausenhagen“

Begründung der Satzung der Stadt Fröndenberg über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 für den Bereich „Ortskern Bausenhagen“

Lage des Plangebietes



1.0 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

§ 10 Abs. 1 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 01.03.2000 (GV NW S. 256) 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 (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortskern Bausenhagen" umfaßt ein ca. 7.970 qm großes Gebiet in Fröndenberg-Bausenhagen (Gemarkung Bausenhagen, Flur 3 mit den Flurstücken 159 + 239 und wird wie folgt begrenzt:
im Norden durch die Flurstücke 141 u. 158
im Osten durch die Palzstraße
im Süden durch die Grundstücke des Graf-Ezzo-Weges
im Westen durch den Kirchweg
Das Flurstück 159 = 7.025 qm groß befindet sich in privatem Besitz.
Das Flurstück 239 = 945 qm groß befindet sich im Besitz der Stadt Fröndenberg.

1.3 Planungsanlass u. Planungsziel

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern Bausenhagen" ist die Schaffung von Wohnbauflächen und damit verbunden die Schließung der Baulücke im Dreiecksbereich Palzstr., Graf-Ezzo-Weg, Kirchweg im Ortsteil Bausenhagen der Stadt Fröndenberg. Im einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Schaffung einer überwiegend gartenbezogenen Wohnform mit geprägter, familiengerechter Siedlungsstruktur
- die Anlage einer verkehrsberuhigten Erschließung

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.
Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78 wird dieser Bereich als "Fläche zur Pflege und Entwicklung der Landschaft - Obstkamp -" dargestellt.

2.0 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Bisherige Nutzung

Die zur Überbauung anstehende Fläche wird zur Zeit im Sinne der Wertliste für Biotop- u. Nutzungstypen unter Nr. 3.7 als Streuobstwiese bewertet.

2.2 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse-Grundwasserverhältnisse, Altlasten, Niederschlagsversicherung

Das Gelände weist zwischen dem höchsten Punkt (194,30 m über NN) im Westen und dem niedrigsten Punkt (184,00 m über NN) im Süd-Osten einen Höhenunterschied von 10,30 m auf, wobei insgesamt der westliche Arealabschnitt höher gelegen ist. Es handelt sich hierbei um einen morphologischen Sattel mit einem Geländeabfall in südliche und östliche Richtung.

Gemäß dem hydrologischen Gutachten durch den Dipl.-Geologen Stefan Brauckmann vom 31. Januar 2000 setzt sich die Untergrundbeschichtung so zusammen, daß der Oberboden aus Mutterboden besteht und daran anschließend Schluff sowie verwittertes Mergelgestein folgen.

Die bei den Aufschlußbohrungen gesammelten hydrologischen Erkenntnisse ergeben, daß innerhalb des gesamten Untersuchungsergebnisses bis zu den erreichten Endtäufen kein Grundwasser ermittelt wurde. Grundsätzlich ist jedoch das Staunäsepotential auf den Schluffen als hoch zu bewerten.

Gem. v.g. Gutachten konnten keine umweltgeologisch auffälligen Inhaltsstoffe erkannt werden, sodaß von einem unbelasteten Areal ausgegangen werden kann.

Aus gutachterlicher Sicht wird von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgeraten.

Es wird vorgeschlagen, die anfassenden Niederschlagswässer in das Kanalsystem einzuleiten.

3.0 Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Wohnbaufläche gemäß § BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes Nr. 78 (2. Änderung)

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 im 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 die Bevölkerungskreise mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen hier Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Auf Grund der Lage im Stadtbereich sollen hier nur Einzelhäuser errichtet werden.

Generell ist eine offene Bauweise mit 1 Vollgeschoss zulässig.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird einerseits eine lockere Bebauung erzielt und andererseits eine übermäßige Versiegelung vermieden. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 50 %ige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Garagen ect. wird nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Firsthöhe der einzelnen Gebäude mit einer Höhe von max. 8,50 m über OKFF des Erdgeschosses festgelegt. Drempel im Dachgeschoß sind mit einer Höhe von 80 cm über OKFF DG. zulässig.

Pro Wohnhaus sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen, um eine starke Verdichtung des Wohngebietes zu vermeiden.

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.

Die Fertighöhen der Erdgeschoßfußböden sind in der zeichnerischen Darstellung, in den einzelnen Baufenstern, festgelegt. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf Normal Null (Meeresspiegelhöhe).

Im Planbereich sind nur Satteldächer mit festgelegter Hauptfirstrichtung und einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Stellplätze u. bauvolumenmäßig gegenüber dem Hauptgebäude zurücktretende Nebenanlagen. Die Dachdeckung ist nur in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

Die Fassaden sind mit einem hellen oder leicht abgetonten Außenputz zu versehen. Klinker in roter bis rotbrauner, brauner oder beiger Farbgebung sind ebenfalls zulässig.

Blockhäuser sind unzulässig, da das äußere Erscheinungsbild nicht der ortstypischen Bauweise entsprechen würde.

Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

Auf den im Bebauungsplan Nr. 1, 2, 6 u. 7 gekennzeichneten Grundstücken sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird verhindert, daß im Schnittpunkt der Grundstücksbegrenzungen untereinander eine unkontrollierbare Bebauung mit Garagen und Carports erfolgen kann. Die übrigen Grundstücke bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Versiegelte Flächen in den Freiflächen der einzelnen Grundstücke sind auf den eigenen Grundstücken zu entwässern und dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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.

4.0 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes für die mit Nr. 1 - 11 gekennzeichneten Grundstücke erfolgt über die Straße "Kirchweg". Das mit Nr. 12 gekennzeichnete Grundstück wird von der Straße "Garf-Ezzo-Weg" erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit.

Die Planstraße ist als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt worden und wird als "verkehrsberuhigter Bereich" (Zone 30 / § 42 Abs. 4a StVO) ausgewiesen.

Unabhängig von der Straßenerschließung wird die Planstraße durch einen 2,50 m breiten Fußweg mit der vorhandenen Bebauung des Graf-Ezzo-Weges verbunden, sodaß die Teilflächen untereinander gut vernetzt werden.

Die beiden Parkplätze im öffentlichen Straßenraum stehen für Besucher zur Verfügung.

5.0 Eingriffsproblematik u. 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 des Geltungsbereiches dar.

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.

Durch den geplanten Straßenausbau und die festgelegte Wohnbebauung, unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erhaltenden Fläche als öffentliche Grünfläche im Bereich des Walnussbaumes, ergeben sich folgende Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen:

Grundstücksgröße:

| | | |
|------------------|---|--------------------|
| Flurstück 159 | = | 7.025,-- qm |
| Flurstück 239 | = | 945,-- qm |
| <u>insgesamt</u> | = | <u>7.970,-- qm</u> |

vorh. u. verbleibende Grünfläche: ca. 260,-- qm

Straßenbau:

Eingriff durch zusätzliche Versiegelung von ca. 550,-- qm

Wohnbebauung

Bei den festgesetzten Bauflächen von 7.160,-- qm ist aufgrund der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,4 eine Versiegelung von insgesamt ca. 2.864,-- qm im Geltungsbereich durch Gebäude und Nebenanlagen möglich.

Da im Bebauungsplan Nr. 78 die Fläche zur Pflege und Entwicklung der Landschaft festgelegt ist, wird in der Eingriffs- und Kompensationsbilanz eine Doppelkompensation vorgenommen.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

A. IST-Zustand der Eingriffsfläche

| | | | |
|--|-------------|----------------------------|------|
| Streuobstwiese ökologische Wertigkeit II | 7.970,-- qm | Nutzungs-Biotopwert 0,7 | 5579 |
|--|-------------|----------------------------|------|

B. Soll-Zustand der Eingriffsfläche

| | | | |
|----------------------------------|-------------|-----|--------|
| Verkehrsfläche | 550,-- qm | 0 | 0 |
| bebaute Fläche | 2.864,-- qm | 0 | 0 |
| Zier-u.Nutzgarten strukturarm | 4.296,-- qm | 0,2 | 859,20 |
| Grünfläche mit altem Baumbestand | 260,-- qm | 0,8 | 208 |

| | | | |
|----|---------------------|---|----------|
| C. | Biotopwertdifferenz | - | 4.511,80 |
|----|---------------------|---|----------|

D. Ist-Zustand der Kompensationsfläche

| | | | |
|-------|-----------|-----|----------|
| Acker | 11.279,50 | 0,3 | 3.383,85 |
|-------|-----------|-----|----------|

E. SOLL-Zustand der Kompensationsfläche

| | | | |
|-------------|---------------------|-----|----------|
| Aufforstung | 11.279,50 | 0,7 | 7.895,65 |
| | Biotopwertdifferenz | + | 4.511,80 |

F. gesamte Kompensationsfläche

| | | | |
|---|--|--------------------|---------------------|
| als Ersatz für die derzeit festgelegte Ausgleichsfläche | | | 7.970,-- qm |
| für den neuen Eingriff | | | <u>11.279,50 qm</u> |
| | | <u>insgesamt =</u> | <u>19.249,50 qm</u> |

Die Fläche zur Kompensation wird auf dem Grundstück Gemarkung: Bausenhagen, Flur: 2, Flurstück 19/1 angrenzend an den vorh. Sportplatz zur Verfügung gestellt und entsprechend aufgeforstet.

Die Durchführung und Sicherung der Maßnahme werden bis zum Satzungsbeschluß im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Diese Ausgleichsflächen müssen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme realisiert und die entsprechende Eintragung im Grundbuch erfolgt sein.

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.

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 sonstigen ortsplanerisch bedingten grünordnerischen 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 Geltungsbereichs 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 und öffentlichen Grünflächen zusammen.

Immissionsschutz

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

6.0 Ver- und Entsorgung

1. Entergieversorgung und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt ausschließlich durch die Stadtwerke Fröndenberg.

Die Telekom Dortmund und das Fernmeldeamt Hagen werden in die erforderlichen Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über einen bedarfsgerechten Kanal in der Straße des Plangebietes mit Anschluß an den bestehenden städtischen Schmutzwasserkanal in der Palzstraße.

3. Regenwasserbeseitigung

Für die Regenwasserbeseitigung des Plangebietes wird ein bedarfsgerechter Kanal in der Planstraße mit Anschluß an den bestehenden städtischen Regenwasserkanal in der Palzstraße erstellt.

Eine Niederschlagswasserverrieselung auf dem Grundstück ist laut hydrogeologischer Untersuchung nicht möglich.

Auf dem Baugrundstück liegende Fußwege, Hofflächen, Freiflächen, Stellplätze und Drainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden, sondern müssen auf dem verbleibenden Grundstück ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaftsrechte entwässert werden (z.B. in angrenzende Pflanzbeete).

4. Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg. Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind so angelegt, daß die Standorte für Müllgefäße ohne Schwierigkeiten erreicht werden können.

5. Öffentliche Verkehrsmittel

Der nächstgelegene Haltepunkt eines öffentlichen Verkehrsmittels befindet sich in der Palzstraße, ca. 5 Gehminuten entfernt. Somit ist eine gute Anbindung des geplanten Wohngebietes gegeben.

7.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 - 2. Änderung - sind, soweit bekannt, denkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

8.0 Bodenordnung

Der größte Teil der zu bebauenden Fläche des Bebauungsplanes Nr. 78 - 2. Änderung - befindet sich in privatem Eigentum, eine Teilfläche ist im Besitz der Stadt Fröndenberg.

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sollen über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

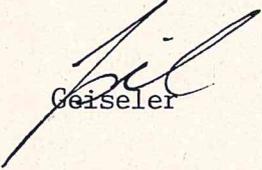
9.0 Durchführung und Realisierung

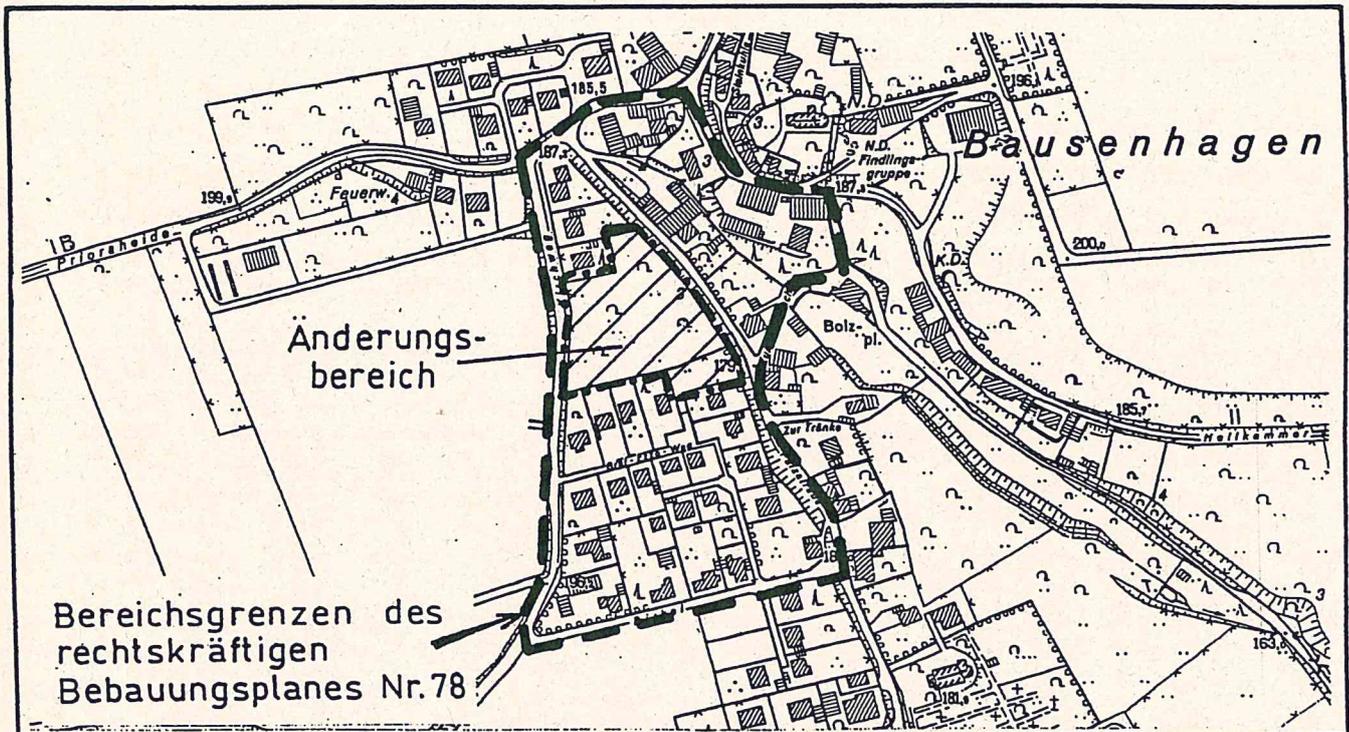
Die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 78 - 2. Änderung - ist damit gesichert.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gehen über in das Eigentum der Stadt Fröndenberg. Diese Verpflichtung besteht durch einen noch abzuschließenden Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag. Durch diesen Vertrag wird ferner gesichert, daß die Erschließungsanlagen entsprechend dem Fortschritt der Hochbauten fertiggestellt werden.

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:

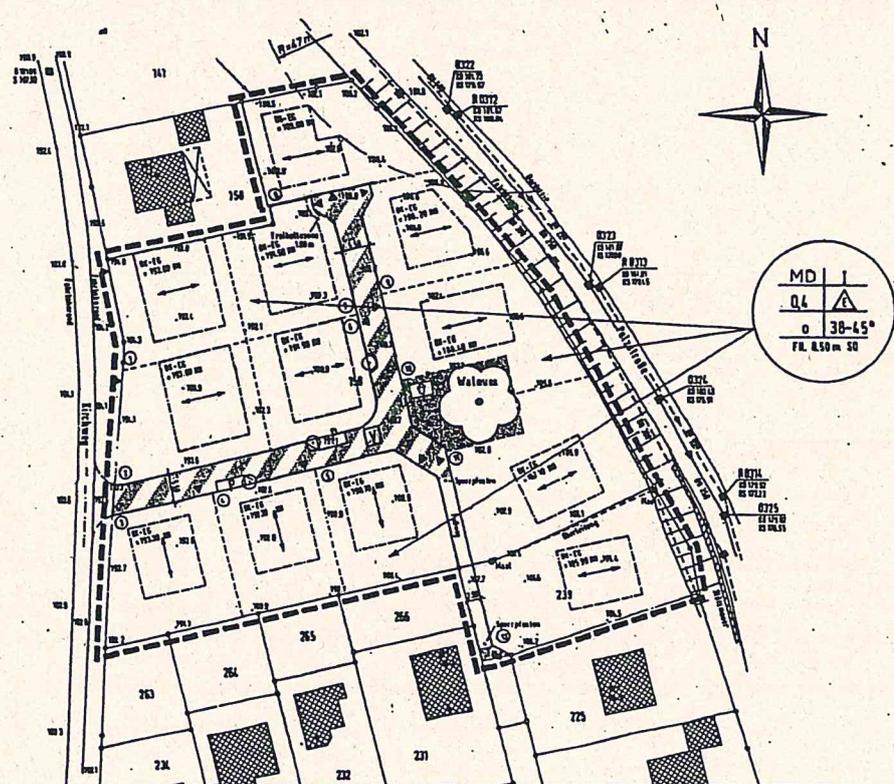

Geiseler



Lage des Vorhabens im Stadtgebiet

(Deutsche Grundkarte M. 1 : 5 000)

geplante
Änderung



Lageplan M.-ohne-