

## B e g r ü n d u n g

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Fröndenberg für den Bereich "In der Waldemey"

### 1. Planbereich

Der Bebauungsplan Nr. 70 "In der Waldemey" umfaßt das Gebiet zwischen der Straße "Hohenheide", der Straße "Querweg" (K 24) und der Straße "In der Waldemey". Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,5 ha.

#### 1.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird im Süden von der Straße "Hohenheide" begrenzt. Er erfaßt die Flurstücke 182, 131 tlw. und 34 tlw., Flur 2 der Gemarkung Fröndenberg. Die Größe beträgt ca. 0,6 ha.

Die genauen Grenzen sind aus dem Planentwurf zur 4. Änderung ersichtlich.

### 2. Inhalt und Anlaß der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 70 "In der Waldemey" erlangte 1986 Rechtskraft und weist neben einem Mischgebiet im wesentlichen allgemeine Wohngebiete in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise sowie private Grünflächen aus. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken durch eine Baulückenschließung entlang der Straßen "In der Waldemey" und "Hohenheide".

Die zur Änderung vorgesehene Fläche ist im vorderen Bereich zwischen den Wohngebäuden "Hohenheide Nr. 92 und 98" mit einem allgemeinen Wohngebiet und das Hintergelände mit einer privaten Grünfläche überplant worden.

In Anbetracht des anhaltenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken muß es unter Berücksichtigung des Prinzips eines sparsamen Landverbrauchs geboten sein, ältere Bebauungspläne dahingehend zu untersuchen, inwieweit dort weitere Bebauungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Der Antrag der Eigentümer der Flurstücke 182 und 34 auf Änderung des Bebauungsplanes - Ausweisung des Hintergeländes als Wohngebiet - wird hier zum Anlaß genommen, Bauland auf innerörtlichen Flächen zu mobilisieren.

Das Verfahren zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB führte zu einer Erweiterung des Änderungsbereiches. Zum einen soll das Flurstück 131, Flur 2 der Gemarkung Fröndenberg in einer Tiefe von 22,0 m auch erschlossen werden und zum anderen erweitert sich das Änderungsgebiet im Bereich des Flurstückes 34 in einer Tiefe von ca. 15,0 m.

Das neue Baugebiet ist entsprechend der vorhandenen Struktur in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, wobei Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Die Grundflächenzahl wird insgesamt auf 0,3 festgesetzt, um die notwendige Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Der südliche Änderungsbereich ist bereits durch die Straße "Hohenheide" erschlossen. Zur Erschließung der Wohngebäude im Hintergelände ist ein ca. 70 m langer Weg mit einem Wendeplatz als private Verkehrsfläche vorgesehen. Der Querschnitt der Stichstraße mit 5,50 m ist für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen ausreichend dimensioniert. Die Erschließung des Flurstückes 131 erfolgt über eine 3,0 m breite Zuwegung.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas, Wasser und Strom kann durch Anschluß an das vorhandene Netz gesichert werden. In der Verkehrsfläche werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Entwässerung des Baugebietes kann im Trennsystem durchgeführt werden.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen Anschluß an den Mischwasserkanal in der Straße "In der Waldemey", der für zusätzliche Abwässer ausreichend dimensioniert ist.

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung des Planentwurfes zur 4. Änderung erfolgen Eingriffe i. S. von § 4 Abs. 2 LG NW. Durch die Festsetzungen von Bau- und Verkehrsflächen sind Bodenversiegelungen unvermeidbar. Dies führt zu einer Verminderung des Naturhaushaltes.

Ein Ausgleich für die Inanspruchnahme der o. g. Flächen kann durch die Leistungssteigerung des Naturhaushaltes auf anderen Flächen im Änderungsbereich (= Eingriffsbereich) ermöglicht werden.

Aufgrund der o. a. Erweiterung hat der Änderungsbereich nunmehr eine Größe von ca. 6.458 qm. Zur Ermittlung des Ist-Zustandes sind die vorhandenen Nutzungen herangezogen worden. Hierbei ergeben sich 4.119 qm Rasenfläche, 861 qm Nadelholzsonderkulturen sowie 1.478 qm Zier- und Nutzgarten. Der Nutzungs-/Biotopwert beträgt damit 1.790 Punkte (sh. Eingriffs- und Kompensationsbilanz).

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine potentiell überbaute Fläche von insgesamt 1.766 qm. Die Verkehrsfläche wird insgesamt 570 qm in Anspruch nehmen. Als Ausgleich hierfür werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Freiflächen sind als naturnahe Hausgärten zu gestalten (3.579 qm),
- die Anpflanzung einer 2- bzw. 5-reihigen Hecke an den hinteren Grundstücksgrenzen (443 qm) sowie
- die Anpflanzung von vier kleinkronigen Laubbäumen (100 qm).

Mit den o. g. Maßnahmen sind die geplanten Eingriffe ausgeglichen (sh. Bilanzierung).

Im Auftrage:

  
Knepper

### III Hinweise

-----

1. 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 und 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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dieses 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).
2. Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodenverunreinigungen oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (UWAB) des Kreises Unna einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
3. Sofern es die Bodenverhältnisse im Plangebiet zulassen, soll das Regenwasser von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. durch Versickerung, dem Grundwasser zugeführt werden.

Der Grundstückseigentümer hat hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna zu beantragen. Quellen, Bachläufe und Drainagen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

4. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich der Baugrundstücke wiederzuverwerten.

# Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bezeichnung des Vorhabens:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Fröndenberg "In der Waldemey"

Nr. lt. Liste	Nutzungs-/Biototyp	Fläche in qm	Grundwertfaktor	Zusatzwertfaktor	Gesamtwertfaktor (Sp. 4 + Sp. 5)	Nutzungs-/Biotopwert	
						IST-Zustand (Sp.3 x Sp.6)	SOLL-Zustand (Sp. 3 x Sp. 4)
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>A. IST-Zustand der Eingriffsfläche</b>							
15	Extensivrasen	4.119	0,3			1.236	
20	Nadelholz-Sonderkultur	861	0,3			258	
5	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.478	0,2			296	
<b>B. SOLL-Zustand der Eingriffsfläche</b>							
1	Versiegelte Fläche (Verkehr)	570	0				0
1	Versiegelte überbaute Fläche GRZ 0,3	1.766	0				0
22	Hausgärten, strukturreich	3.579	0,4				1.432
37	Aufforstung mit heim. Gehölzen	443	0,7				310
40	Einzelbäume (4 kleinkronige Laubbäume)	100	0,8				80
<b>SUMME</b>						1.790	1.822
<b>C. Gegenüberstellung IST-Zustand/Soll-Zustand der Eingriffsfläche</b> (Sp. 8 abzüglich Sp. 7)						Biotopwertdifferenz + 32	
<b>D. IST-Zustand der Kompensationsfläche</b>							
<b>E. SOLL-Zustand der Kompensationsfläche</b>							
<b>SUMME</b>							
<b>F. Gegenüberstellung IST-Zustand/SOLL-Zustand der Kompensationsfläche*</b> (Sp. 8 abzüglich Sp. 7)						Biotopwertdifferenz	
<b>G. Ergebnis (C plus F)</b>						+ 32	

\* Diese Differenz muß der Differenz aus Zeile C entsprechen, um eine Vollkompensation zu erzielen (siehe G. Ergebnis)