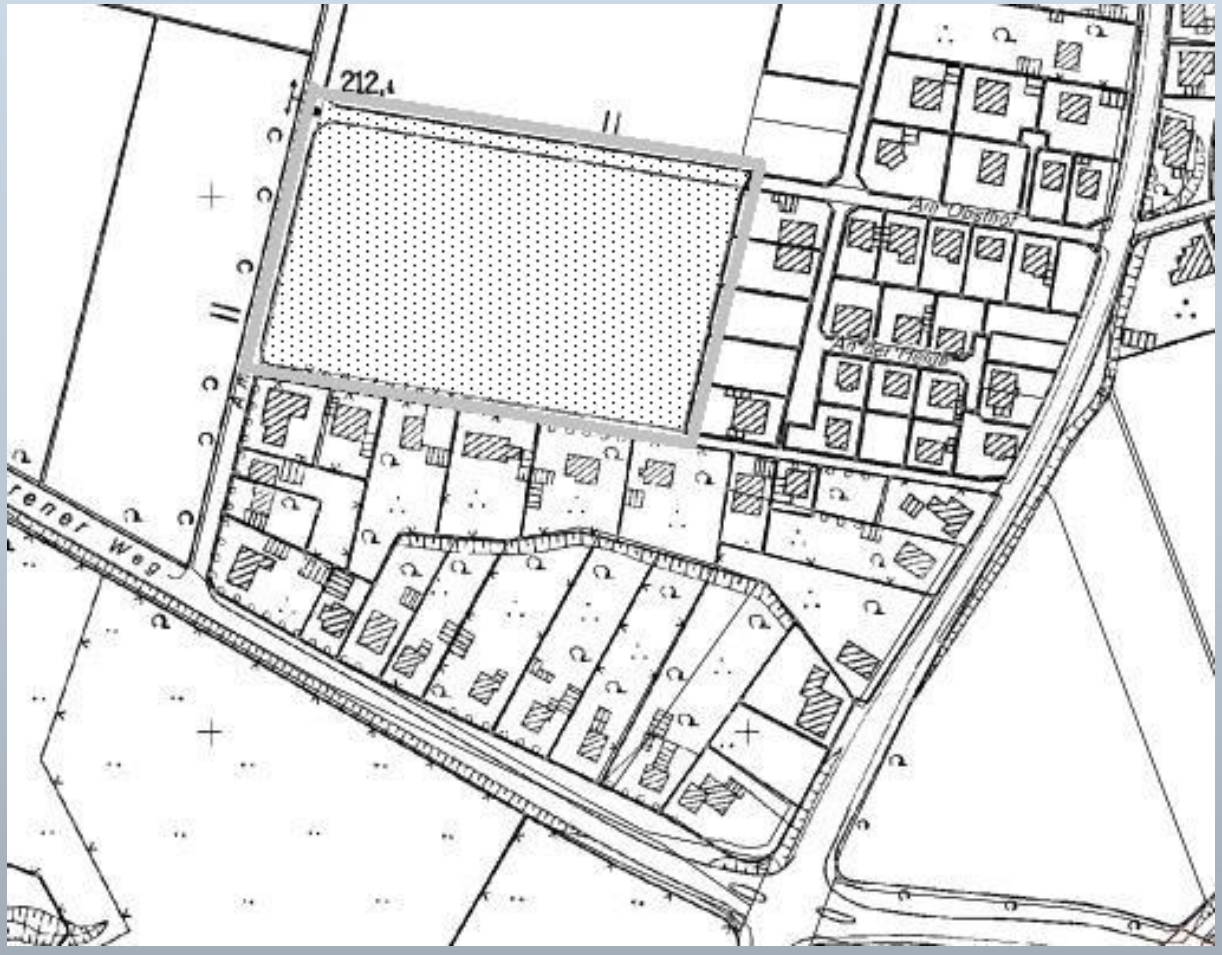
Fröndenberg | Ruhr



Bebauungsplan Nr. 117 „Am Obsthof“

in Fröndenberg-Ostbüren

Begründung

Stand: November 2018

Verfasser: Dipl.-Ing. Arnold Schellert
- B a u l e i t p l a n u n g -
Berkenhofskamp 59c
58710 Menden (Sauerland)
Fon: 02373/984898
Mail: a.schellert@unitybox.de

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Inhalt	Seite
1.	**Anlass, Ziel und Zweck der Planung**	**5**
2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**5**
	2.1 Abgrenzung	5
	2.2 Beschreibung des Gebietes	5
3.	**Rahmenbedingen**	**6**
	3.1 Lage im Stadtgebiet	6
	3.2 Eigentumsverhältnisse	6
	3.3 Planungsrechtliche Situation	6
4.	**Vorgaben anderer räumlicher Planungen**	**6**
	4.1 Regionalplan	6
	4.2 Flächennutzungsplan	6
	4.3 Landschaftsplan	7
	4.4 Wasserschutzgebiete	7
4.	**Aufstellungsverfahren**	**7**
5.	**Städtebauliches Planungskonzept**	**8**
6.	**Planinhalte und Festsetzungen**	**8**
	6.1 Art der baulichen Nutzung	8
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
	6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
	6.4 Wohnungen/Wohngebäude	10
	6.5 Örtliche Bauvorschriften	10
	6.5.1 Dächer	*10*
	6.5.2 Abstände vor Garagen und Carports	*11*
	6.5.3 Anzahl der Stellplätze	*11*
	6.6 Äußere Erschließung	11
	6.7 Innere Erschließung	11
	6.8 Hinweise	11
7.	**Auswirkungen des Bebauungsplanes**	**12**
	7.1 Versorgung	12
	7.2 Entwässerung	12
	7.3 Abfallentsorgung	13
	7.4 Umweltbelange	13
	7.5 Bodenschutz und Beschaffenheit	14

Kapitel	Inhalt	Seite
7.6	Altlasten, Störfallbetriebe und Seveso III Richtlinie	14
7.7	Klimaschutz, Lufthygiene	15
7.8	Immissionsschutz	15
7.9	Denkmalschutz und –pflege	15
7.10	Kampfmittelrückstände	16
7.11	Sonstige Auswirkungen	16
7.12	Bodenordnung	16
7.13	Kosten	16
Liste der Anlagen		17

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zählt zu den wichtigen kommunalen Aufgaben.

Im Fröndenberger Ortsteil Ostbüren sind zuletzt mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 „An der Heide“ in 2006 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung im Ortsteil geschaffen worden. Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr aus dem Jahr 2005 dargestellten Erweiterungspotenziale für Wohnbebauung im Ortsteil Ostbüren sind ausgeschöpft bzw. aufgrund von Eigentumsverhältnissen und derzeitiger Nutzung einer Wohnbebauung nicht zugänglich. Im Bestand zeigt das Baulückenkataster der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Ortsteil acht Baulücken, von denen eine aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben eines Bebauungsplans nicht bebaubar ist. Derzeit werden im Ortsteil keine Grundstücke öffentlich zum Kauf angeboten.

Betrachtet man die Entwicklung der Einwohnerzahlen im Ortsteil, lässt sich für die Jahre 2011 bis 2017 eine Zunahme von ca. 4,5% feststellen. Zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils und um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen, sollen daher Flächen im Ortsteil für eine Wohnbebauung mit ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan erhält die Nummer 117 und die Bezeichnung „Am Obsthof“.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden	von der südlichen Grenze des Flurstücks 201 der Flur 3, Gemarkung Ostbüren,
im Osten	von den westlichen Grenzen der Flurstücke 167, 168, 170, 171 und 208 der Flur 3, Gemarkung Ostbüren,
im Süden	von der nördlichen Grenze der Straße „Am Sportplatz“, Flurstück 78, Flur 3, Gemarkung Ostbüren,
im Westen	von der östlichen Grenze der Straße „Am Sportplatz“, Flurstück 95, Flur 3, Gemarkung Ostbüren.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 173 und 62 (tlw.) der Flur 3, Gemarkung Ostbüren und weist eine Gesamtfläche von ca. 15.755 m² auf.

2.2 Beschreibung des Gebietes

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 173 wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und zwar derzeit als Ackerfläche. Die Straßenparzelle 62 wird im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes in einer Breite von ca. 3,00 m als befestigter Feldweg mit Randstreifen von beid-

seitig ca. 1,50 m genutzt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Fröndenberg-Ostbüren und erweitert das östlich angrenzende Plangebiet „An der Heide“ und den südlich angrenzenden Satzungsbereich „Ostbüren – Ostbürener Heide – Süd-West“.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 173 der Flur 3 in der Gemarkung Ostbüren befindet sich in Privatbesitz. Der Teil der betroffenen Straßenparzelle 62 der Flur 3 in der Gemarkung Ostbüren ist in städtischem Besitz.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes ist das projektierte Planungsgebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

4. Vorgaben anderer räumlicher Planungen

4.1 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Dortmund, Kreis Unna, Hamm) vom 09.08.2004 liegt das Plangebiet im Freiraum und tangiert einen Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE). In diesen Bereichen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzflächen die Siedlungsentwicklung auf den Bedarf der örtlichen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten. Im Rahmen der landesplanerischen Anpassung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW hat der Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörde die Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt, wenn eine Rücknahme von bereits im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten und noch nicht in Anspruch genommenen Wohnbauflächen im Ortsteil in gleicher Größenordnung erfolgt. Dieser Flächentausch wird im Rahmen der 7. FNP-Änderung zeitnah erfolgen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 12.05.2005 sind für den Bereich des Plangrundstücks derzeit ca. 1,3 ha als Fläche für die Landwirtschaft und ca. 0,2 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Ca. 0,8 ha im Bereich der Fläche für die Landwirtschaft sollen in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dazu wird der FNP in diesem Bereich geändert (7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fröndenberg/Ruhr).

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich eine Differenzfläche zwischen der im FNP dargestell-

ten Fläche für die Landwirtschaft (ca. 1,3 ha) und der geplanten Wohnbaufläche (ca. 0,8 ha). Diese ca. 0,5 ha betragende Fläche wird im Bebauungsplan entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet, FFH- oder Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat sowie Landschaftsschutzgebiet. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 62 Landschaftsgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Das örtliche Erscheinungsbild der Landschaft wird nicht negativ beeinflusst. Der ländliche geprägte Siedlungsbereich wird bewahrt, auch wenn dieser arrondiert wird.

4.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Hinsichtlich der Belange des Grundwassers müssen später die beauftragten, gutachterlichen Stellungnahmen beachtet werden.

5. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan kann im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren regelt. Bis zum 31.12.2019 (Aufstellungsbeschluss) gilt demnach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne bestimmter Größe, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren ist mit dem Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 abzuschließen.

Der zukünftige Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB. Demzufolge sind die Vorschriften des § 13a BauGB anzuwenden. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als die im § 13b BauGB als Höchstmaß festgeschriebenen 10.000 m².

Es werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB findet keine Anwendung. Im Rahmen der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuwiesen, dass keine Umweltprüfung erfolgt.

5. Städtebauliches Planungskonzept

Zeitnahes Bereitstellen von Bauflächen ist in relativer Nähe von Ortskernen mit jeweiligen intakten Infrastrukturen sehr gefragt. Hier wird die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnhäusern mit guter Lebens- und Wohnqualität geschaffen.

Durch die Neuplanung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern soll eine städtebaulich sinnvolle Bebauung verwirklicht werden, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dazu gehört innerhalb des Plangebietes auch ein Bereich für zwei Mehrfamilienhäuser, um hier Eigentums- oder Mietwohnungen anbieten zu können.

Im südlichen und teilweise im östlichen Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Nutzung eine Fläche für die Landwirtschaft in einer Größe von ca. 0,5 ha festgesetzt. Dieser Bereich soll gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt zur baulichen Nutzung entwickelt werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es soll ein reines Wohngebiet mit seinen in § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deklarierten Nutzungskatalog entstehen. Die allgemein zulässigen Vorhaben gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich grundsätzlich aus der maßstabbildenden, bereits vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung. Insgesamt dienen sie der Anpassung an das vorhandene Orts- und Straßenbild und dessen Weiterentwicklung.
Damit soll gleichermaßen eine dem Bedarf der Grundstückseigentümer angepasste wie städtebaulich verträgliche, das heißt dem Charakter der näheren Umgebung entsprechende Ausnutzung der Grundstücke angeboten werden.

Als Geschossigkeit soll eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben werden. diese ist jedoch höhenmäßig begrenzt, um eine überproportionierte Bebauung zu verhindern.
Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Grundfläche und der nicht überbaubaren

Grundstücksfläche zu erhalten, soll im Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 festgesetzt werden. Die Kombination aus GRZ und Geschossigkeit in Verbindung mit den Festsetzungen der max. Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und der darauf aufbauenden Baukörperhöhe regelt hier ausreichend die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücke.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird zusätzlich zur GRZ auch die Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 vorgeschrieben. Die Obergrenze der GFZ nach § 20 BauNVO, die für Wohngebiete höchstens festgesetzt werden kann, wird somit unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschosszahl unterschritten, um überproportionale, sich nicht in die Größenordnung die Nachbarbebauung einfügende Wohngebäude, zu vermeiden.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe für die Hauptbaukörper dient ebenfalls dem städtebaulichen Einfügen in die umgebende Bebauung. Für Gebäude mit Flachdächern wird die Hauptgebäudehöhe (Attika- bzw. Firsthöhe) auf max. 7,50 m und für Gebäude mit geneigten Dächern auf max. 9,00 m festgesetzt. Diese Beschränkung ist geländeangepasst aus der Umgebungsbebauung abgeleitet und dient einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung der Gebäude im Übergang zur freien Landschaft im Norden und Westen des Plangebietes. Bezugspunkt für die max. Hauptgebäudehöhe OKHGH ist die Oberkante der max. Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (OKFF EG), die sich an dem Niveau der geplanten Erschließungsstraßen orientiert.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der vorgesehenen „offenen“ Bauweise lässt der § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO drei verschiedene Hausformen - Einzel-, Doppel- und Reihenhaus - zu. Die Hausform soll jedoch auf das „Einzel- bzw. Doppelhaus“ beschränkt werden. Für zwei Baufelder werden die zulässigen Wohneinheiten auf max. 6 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Auf den festgesetzten Baufeldern lassen sich faktisch somit nur Baukörper verwirklichen, die sich den städtebaulichen Zielvorstellungen einer der Nachbarschaft angepassten Bebauung unterwerfen.

Es sind zusammenhängende Baufelder geplant, die einen gewissen Spielraum bei der späteren nachfrageorientierten Grundstücksaufteilung ermöglichen.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO sollen Garagen und Stellplätze nach § 12 Bau NVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen von Gebäuden und ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Es sollen Baugrenzen festgesetzt werden, die nicht überschritten werden dürfen. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker, Balkone und ähnliche bis zu 1,50 m Tiefe zugelassen werden.

Im Zusammenwirken von Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen und den unter dem vorigen Abschnitt genannten Festsetzungen wird hier das Planungsziel, eine sich einfügende, verhältnismäßig lockere Bebauung zu ermöglichen, erreicht.

Um bei der Errichtung von Doppelhäusern ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser bezüglich Materialien, Farbgebung, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitten sowie der Ausrichtung eventueller Traufen und Firste einheitlich zu gestaltet.

6.4 Wohnungen/Wohngebäude

Der Bebauungsplan soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Festsetzung einer Höchstzahl an Wohnungen (WE) je Wohngebäude beinhalten. Durch die hauptsächliche Begrenzung der „Wohnungsanzahl je Wohngebäude“ auf max. 2 WE je Einzel- bzw. Doppelhaus soll einer allzu hohen Verdichtung entgegengewirkt werden. Abweichend hiervon sollen für zwei Gebäude im Baugebiet die Anzahl der Wohnungen auf max. 6 WE erhöht werden, um hier auch Eigentums- bzw. Mietwohnungen anbieten zu können.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) sollen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Gestaltungsvorschriften sollen das weitgehende Einfügen der neuen Baukörper in die vorhandenen Siedlungsstrukturen gewährleisten.

Doppelhäuser sind bezüglich Materialien, Farbgebung, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitte sowie der Ausrichtung der Traufen und Firste einheitlich zu gestalten.

6.5.1 Dächer

Als Dachform sind Flachdächer sowie Sattel-, Pult-, Zeltdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 10° bis maximal 45° Dachneigung zulässig, um neben den traditionellen auch moderne Dachformen zuzulassen. Ein größtmöglicher architektonischer Spielraum soll gewährleistet werden.

Ausgenommen von den Vorschriften zur Dachform und -neigung werden untergeordnete Bauteile wie Nebenanlagen und Garagen sowie Dachaufbauten, Zwerchgiebel etc., da diese baulichen Anlagen eine untergeordnete Bedeutung haben und nicht raumwirksam in Erscheinung treten.

Aus Klimaschutzgründen wird die Nutzung von Solar- und Fotovoltaiktechnik ausdrücklich begrüßt. Für Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen) wird festgesetzt, dass das Material sowie die Oberflächen- und Farbgestaltung der Solar- und Fotovoltaik-Elemente so zu wählen oder anzuordnen ist, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr, als auch für die vorhandene wie zukünftige Bebauung vermieden wird.

6.5.2 Abstände vor Garagen und Carports

Bei Senkrechtaufstellung von Garagen, Carports etc. ist ein Mindestabstand von 5,00 m und bei Parallelaufstellung ein Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Vorschriften der BauO NRW bleiben im Übrigen unberührt.

6.5.3 Anzahl der Stellplätze

Im Plangebiet sind in den Teilgebieten Tg 1 bis Tg 6 mindestens zwei Stellplätze je Baugrundstück anzulegen. Dies gilt für die Baugrundstücke, deren Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten bzw. deren Doppelhaushälfte mit je einer Wohneinheit bebaut werden dürfen.

6.6 Äußere Erschließung

Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Ostbürener Straße. Durch den Ortsteil Ostbüren verläuft die regionale Bus-Linie 170 im Taktverkehr der VKU. Die Linie verbindet den Ortsteil mit den Städten Fröndenberg und Unna. Eine Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Weiterhin wird der Ortsteil von der BürgerBus-Linie B1 angefahren.

6.7 Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung ist die Straße „Am Obsthof“ - soweit sie im Plangebiet liegt - entsprechend auszubauen. Von dieser Straße abgehend erfolgt die Erschließung, der nicht an diese Straße angrenzenden Grundstücke, über eine neue Planstraße als Stichweg mit Wendemöglichkeit. Die Wendeanlage erhält einen Durchmesser von 12,00 m plus umlaufend 1,00 m Überhang, so dass bspw. zweiachsige Müllfahrzeuge das innere Wohngebiet problemlos anfahren können.

Die Kfz.-Stellplätze sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften auf den privaten Grundstücken anzulegen. Im öffentlichen Straßenraum werden zusätzlich 8 Parkplätze für Besucher angelegt. Neben den letztgenannten Parkplätzen sollen Bäume den Straßenraum gestalten und gliedern. Die Parkplätze und Baumstandorte sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die genaue Lage ist der späteren Straßenausbauplanung zu entnehmen.

6.8 Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Boden-denkmälern ist der Stadt Fröndenberg/Ruhr als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unver-züglich 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 NRW).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwar keine Hinweise auf mögliche vorhandene Kampfmittel vor. Gleichwohl können Kampfmittelrückstände nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Kreis Unna, Fachbereich 69 Natur und Umwelt – Bodenschutz/Altlasten ist unverzüglich zu informieren.

Nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Im Plangebiet stehen verkarstungsfähige kreidezeitliche Mergel- und Kalkmergelsteine an. Die Baugrundeigenschaften sind, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Versorgung

Die notwendigen Versorgungsleitungen der unterschiedlichen Versorgungsträger (Strom, Gas, Wasser, Medien etc.) liegen bis in Nähe des Plangebietes.

Die Löschwasserversorgung wurde unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle des Kreises Unna geprüft. Das Trinkwassernetz in Ostbüren hält Durchflussmengen vor, die der geforderten Größe von 48 m^3/3 h entsprechen. Entnahmestellen werden im Plangebiet in geeigneten Abständen vorgesehen.

7.2 Entwässerung

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal DN 500 in der Straße „Am Obsthof“ eingeleitet werden.

Gemäß dem Hydrogeologischen Gutachten des Dipl.-Geol. Ralf Joh. Bönnen ist eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Grundwassersituation nicht ganz ohne Risiken und ohne Vorbehalte machbar. Es wird daher empfohlen die Niederschlagswasserbeseitigung an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal anzuschlie-

ßen. Später stattgefundene vertiefende Untersuchungen zur Klärung der hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens haben gezeigt, dass eine verlässliche Niederschlagswasserversickerung aufgrund der ungünstigen Boden- und Festgesteinseigenschaften sowie der schwierigen Grundwasserverhältnisse und der möglichen Standsicherheitsprobleme im Bereich des verkarsteten Untergrunds sowohl in der Lockergesteinsdecke als auch im Kalkmergelstein nicht realisierbar ist.

Das bei heftigen Regenfällen ankommende Wasser soll mittels Staukanal zunächst gestaut und nur gedrosselt in die nachfolgende Kanalisation abgelassen werden.

7.3 Abfallentsorgung

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfallstoffe werden durch eine geregelte Müllabfuhr eingesammelt und einer geordneten Verwertung bzw. Entsorgung durch beauftragte Träger der Abfallentsorgung zugeführt. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Unna als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger sichergestellt und durch entsprechende Satzungen geregelt.

7.4 Umweltbelange

Gemäß Baugesetzbuch wird grundsätzlich für jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung sowohl von Flächennutzungsplänen als auch von Bebauungsplänen die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) erforderlich. Sind jedoch die Voraussetzung für die Durchführung eines Verfahrens gem. § 13b/13a BauGB erfüllt, kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Am Obsthof“ erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens analog § 13b/13a BauGB (vgl. Kapitel Aufstellungsverfahren).

Demnach wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nach dem Protokoll einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP - Stufe 1) durch das Büro Stelzig, Landschaft|Ökologie|Planung, Soest können

a) eine Tötung planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben,
b) erhebliche Störungen planungsrelevanter Arten und
c) erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Lebensstätten planungsrelevanter Arten oder europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutz (BNatSchG)

ausgeschlossen werden. Aus Sicht des Fachbereiches Natur und Umwelt - Landschaft - beim Kreis Unna bestehen keine Bedenken zum Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung.

Dabei wird berücksichtigt, dass naheliegend ein Bereich zum Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes im Regionalplan dargestellt ist. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“.

Darüber hinaus kommen im Plangebiet keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird für alle planungsrelevanten Arten weiterhin erfüllt. Somit ergibt sich kein Bedarf für eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP - Stufe 2).

Da es im Baugebiet weder Bäume noch Sträucher gibt, erübrigt sich ein Hinweis hinsichtlich der Zeitspanne, in der diese entfernt werden dürfen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt prinzipiell ein planerischer Eingriff in Natur und Landschaft. Mit Verweis in § 13b BauGB auf § 13a BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl soll auf freiwilliger Basis für den Eingriff eine Kompensation vorgenommen werden. Der ermittelte Ausgleich erfolgt an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes.

7.5 Bodenschutz und Beschaffenheit

In der Bodenschutzklausel ist geregelt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im fast gesamten Plangebiet treten schutzwürdige Böden auf. Es handelt sich um sehr fruchtbare Böden, mithin um Böden mit sehr hoher Puffer- und Speicherfunktion. Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben die Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten.

Auf dem Bebauungsplan ist der Hinweis enthalten, dass der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Im Plangebiet stehen verkarstungsfähige kreidezeitliche Mergel- und Kalkmergelsteine an. Die Baugrundeigenschaften sind, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Dies ist als Hinweis ebenfalls auf dem Bebauungsplan enthalten.

7.6 Altlasten, Störfallbetriebe und Seveso III Richtlinie

Die Fläche ist derzeit im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es ist allerdings wahrscheinlich, dass im nordwestlichen Bereich des Grundstücks früher ein Fußballplatz existierte. Außerdem wurde auf der Fläche Klärschlamm und möglicherweise Gärsubstrat ausgebracht.

Aus dem Bericht über die Bodenuntersuchungen wegen möglicher Bodenverunreinigungen des Dipl.-Geol. Ralf Joh. Bönnen geht hervor, dass innerhalb einer früheren Sportplatzfläche im Plangebiet keine anthropogene Materialien (Asche, Schlacke, Bauschutt etc.) angetroffen wurden und dass eine Drainageschicht fehlt. Unter der Mutterbodenschicht folgen natürlich gelagerte schluffige Mineralböden. Die analytische Prüfung des Bodens ergaben keine Hinweise, dass im Hinblick auf die vorgesehene Wohnnutzung des Geländes eine schädliche Belastung des Ober- und Unterbodens vorliegt. Der Fachbereich Natur und Umwelt - Bodenschutz/Altlasten - beim Kreis Unna hat sich der gutachterlichen Bewertung angeschlossen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes.

7.7 Klimaschutz, Lufthygiene

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird sich die klimatische Situation aufgrund der Kleinräumigkeit nicht verändern. Erhebliche Beeinträchtigungen sind diesbezüglich somit nicht zu erwarten. Die zu errichtenden Neubauten sollen gemäß der gesetzlich vorgeschriebenen und in den vergangenen Jahren mehrfach erhöhten Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgeführt werden. Negative Auswirkungen sowohl auf den globalen als auch den lokalen Klimaschutz sind nicht erkennbar. Die zur Verfügung stehenden Bauflächen ermöglichen eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden und damit eine effiziente Nutzung der Solarenergie.

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationelle Energieverwendung (z.B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung der Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

Durch die geplante Bebauung im ländlichen Raum werden keine negativen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft erwartet.

7.8 Immissionsschutz

Mit Lärmbelastung aus verschiedenen Quellen, z.B. Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm ist aufgrund der Lage nicht zu rechnen. Geruchs- oder andere Immissionen sind nicht zu erwarten.

7.9 Denkmalschutz und -pflege

Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine schützenswerten Kulturgüter bzw. Objekte der Denkmalpflege bekannt.

Gleichwohl wird der Bebauungsplan einen vorsorglichen Hinweis erhalten, der die Vorgehensweise bei eventuellen Funden im Zuge der anfallenden Erdarbeiten ausdrücklich erläutert.

Es wurden vorsorglich archäologische Untersuchungen mittel Baggersondagen durchgeführt. Dabei wurden lediglich letzte Reste eines archäologischen Befundes sowie eine vorgeschicht-

liche Scherbe festgestellt. Der Befund wurde entsprechend dokumentiert. Es sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen notwendig. Die Fläche wurde aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege zur Bebauung freigegeben.

7.10 Kampfmittelrückstände

Eine Stellungnahme zur Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe ist eingeholt. Demnach sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kampfmittelrückstände zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich den von der Bezirksregierung Arnsberg vorgeschlagenen allgemeinen Hinweis über die Vorgehensweise bei der Beobachtung außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubes und dem Vorfinden verdächtiger Gegenstände enthalten.

7.11 Sonstige Auswirkungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten.

Auswirkungen auf das Verfassungsgebot der Gleichberechtigung von Frau und Mann, die Belange der Jugend- und Sozialplanung, die mittelständische Wirtschaft oder auf städtische Immobilien sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, Am Bahnhof 12, 59174 Kamen, Tel.: 02307/9214510, informiert alle interessierten Bürger, Architekten und sonstige am Bau Beteiligten in einem persönlichen Beratungsgespräch vor Ort oder in der polizeilichen Beratungsstelle Kamen umfassend über kriminalpräventive Maßnahmen und geprüfte sowie zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente und weitere sicherungstechnische Produkte. Weitere Informationen sind im Internet unter http://www.polizei-beratung.de oder http://www.polizei-nrw.de/unna erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenfrei.

7.12 Bodenordnung

Besondere Maßnahmen der Bodenordnung (BauGB, Allgemeines Städtebaurecht, 4. Teil) werden nicht erforderlich. Umstände, die eine Enteignung (BauGB, Allgemeines Städtebaurecht, 5. Teil) notwendig machen würden, bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Am Obsthof“ nicht.

7.13 Kosten

Der Projektentwickler erklärt, sämtliche Planungs- und Gutachterkosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu übernehmen. Bei der Stadt verbleiben lediglich die Sach- und Personalkosten, die für die hoheitlichen Aufgaben aufzuwenden sind.

Darüber hinaus übernimmt er als Erschließungsträger alle zur Entwicklung des Baugebietes

notwendigen Leistungen; dazu gehören die Kosten für die verkehrlichen Erschließung und die Entwässerung des Plangebietes. Die Anlagen werden nach der ordnungsgemäßen Fertigstellung öffentliches Eigentum.

Entsprechende Kostenübernahmeverträge bzw. Erschließungsverträge sollen abgeschlossen werden.

Menden, den 30. Mai 2018

(A. Schellert)

<u>Anlagen</u>

Übersichtsplan
Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Hydrogeologisches Gutachten einschl. Vertiefende Untersuchung
Bodenuntersuchungen wegen möglicher Bodenverunreinigungen