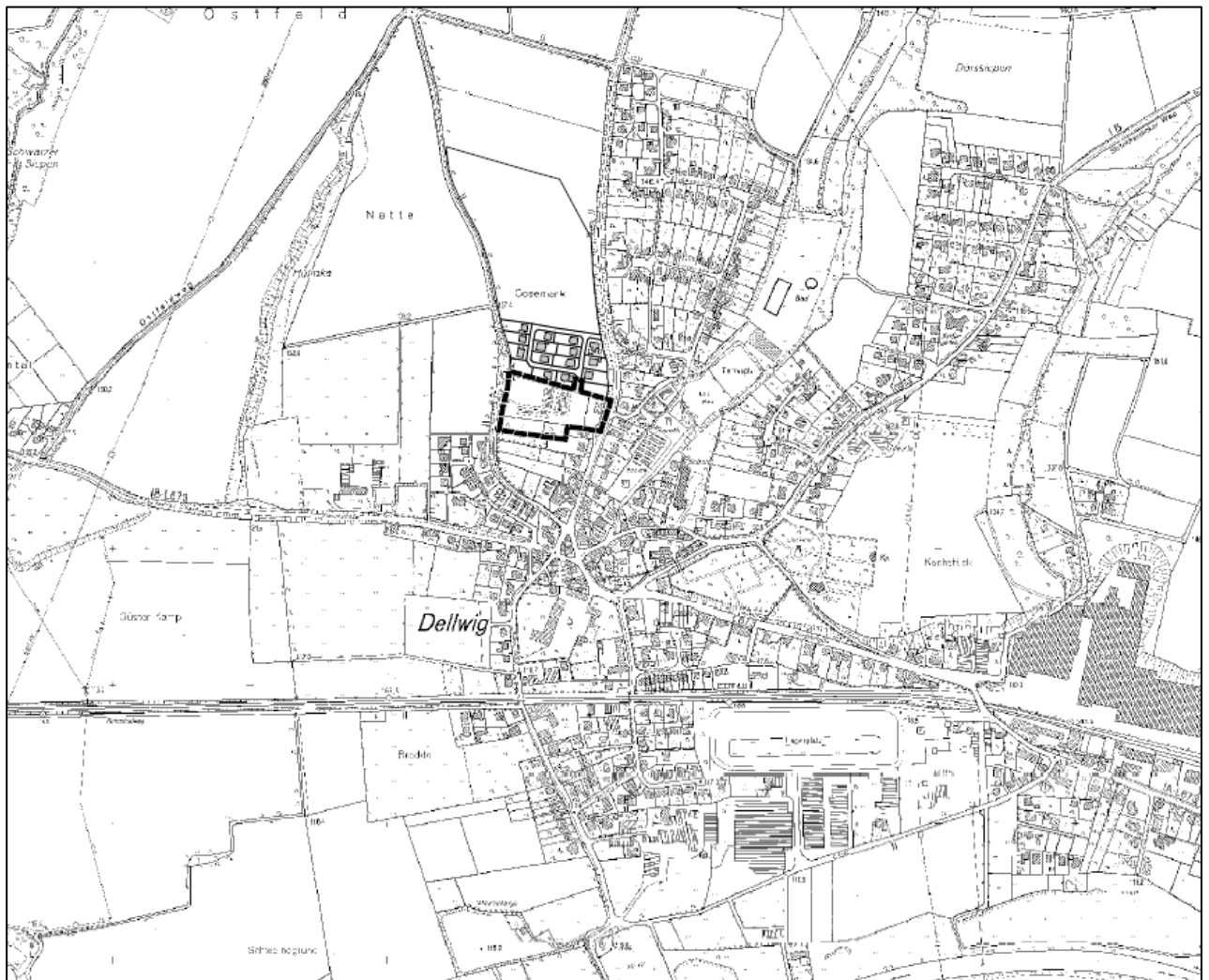




Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Gosemark II“ im Ortsteil Dellwig gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: März 2019



ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Ziele der Planung.....	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Verfahren	4
4. Rechtsgrundlagen	5
5. Planungsvorgaben	6
5.1 Regionalplan	6
5.2 Flächennutzungsplan	6
5.3 Landschaftsplan	6
5.4 Wasserschutzgebiete	6
5.5 Planungsrecht	7
5.6 Lage im Stadtgebiet	7
5.7 Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse..	7
5.8 Öffentlicher Personennahverkehr	7
5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
5.10 Kampfmittel	8
5.11 Altlasten	8
6. Inhalt des Bebauungsplans	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	9
6.3 Maß der baulichen Nutzung	9
6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
6.5 Gestaltungsfestsetzungen	10
6.6 Verkehrsflächen	11
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
6.8 Grünflächen	12
6.9 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern	12
6.10 Kennzeichnungen	12
6.11 Hinweise	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplans	14
7.1 Ver- und Entsorgung	14
7.2 Immissionsschutz	14
7.3 Bodenordnung	15
7.4 Umweltprüfung	15
7.5 Artenschutz	15
7.6 Klimaschutz	15
7.7 Kosten und Finanzierung	16
7.8 Flächenbilanz	17

1. Anlass und Ziele der Planung

Das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung) und aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist seit Mai 2005 wirksam. Die neu dargestellten Wohnbauflächen konzentrieren sich in den beiden Siedlungsschwerpunkten Fröndenberg-Mitte und Ardey/Langschede/Dellwig/Strickherdicke. Im Ortsteil Dellwig sind eine Fläche zwischen den Straßen „Im Höfchen“ und „Totenweg“ sowie eine Fläche am westlichen Ortsrand nördlich der Hauptstraße als neue Wohnbauflächen ausgewiesen worden. Das nördliche Teilstück der v. g. ersten Fläche ist bereits in eine verbindliche Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 112 „Gosemark“, umgesetzt worden. Der am 12.04.2012 in Kraft getretene Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet in offener Bauweise mit bis zu zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern fest. Von insgesamt 16 Baugrundstücken sind bereits 14 bebaut. Auf der südlich angrenzenden Fläche befinden sich die seit Ende der 90er Jahre aufgegebenen Gewächshäuser des in der Straße „Im Höfchen“ angesiedelten Blumengeschäftes. Eine Entwicklungsgesellschaft hat mit Schreiben vom 18.05.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt, um auf den ehemaligen Betriebsflächen (Grundstücke Gemarkung Dellwig, Flur 1, Flurstücke 323 und 325) und den südlich angrenzenden Flurstücken 160 und 161, Flur 1 der Gemarkung Dellwig Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Das Flurstück 161 befindet sich im Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 72 „Auf'm Brauck“, der seit dem 30.12.1983 rechtskräftig ist. Die Planung konnte bis heute nicht umgesetzt werden. Gründe dafür sind das fehlende Interesse der Eigentümer, das Erfordernis aufgrund der Planfestsetzungen Grundstücke neu zu ordnen sowie die schwierige Erschließung über die Straße „Totenweg“. Die Stieleichen- und Eschenbestände entlang des „Totenweg“ sind seit Aufstellung des Landschaftsplans Nr. 7 Raum Fröndenberg 2002 als geschützte Landschaftsbestandteile (LB 24) festgelegt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 72 „Auf'm Brauck“ wird mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans Nr. 107 im Bereich des Flurstückes 161, Flur 1, Gemarkung Dellwig seine Gültigkeit verlieren. Im Ergebnis bleibt das Baurecht mit neuer verkehrlicher Anbindung auf dem Flurstück 161 bestehen; das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich an heutige Verhältnisse angepasst.

Mit dieser Bebauungsplanung wird das Plankonzept des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 112 „Gosemark“ fortgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 ist mit folgenden Einzelzielen verbunden:

- Erweiterung des städtebaulichen Kontextes unter der Voraussetzung des Erhalts des Siedlungscharakters,
- Begrenzung der Wohneinheiten zum Schutz des städtebaulichen Ortsbildes einer überwiegend dörflich geprägten Gegend durch den Bau von großen Mehrfamilienhäusern und Funktionsstörungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließungsanlagen (fließender und ruhender Verkehr),
- Begrenzung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser zur Wahrung des aufgelockerten Siedlungsgefüges,
- Beschränkung der baulichen Höhenentwicklung durch die Festsetzung von maximalen First- und Attikahöhen sowie der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) zur verträglichen Ausgestaltung der neuen

Wohnhäuser sowohl untereinander als auch mit der angrenzenden Wohnbebauung,

- Erschließung des Plangebietes durch die Fortführung der Straße Gosemark als eine öffentlich gewidmete, verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße mit Anbindung an die Straße Im Höfchen
- Schaffung einer ausreichenden Zahl an Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum
- Erhaltung der Böschungsflächen entlang der Straßen Im Höfchen und Totenweg,
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung des Plangebietes an die Straße Totenweg.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist so abzugrenzen, dass seine Ziele erreicht werden. Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt (siehe auch Übersichtsplan):

im Norden: von den südlichen Grenzen der Flurstücke 525, 526, 527, 539 und 552, Flur 1, Gemarkung Dellwig,

im Osten: von der Straße „Im Höfchen“,

im Süden: von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 307, 308, 318, 319 und 162, Flur 1, Gemarkung Dellwig,

im Westen: von der Straße „Totenweg“.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dieses Verfahren bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u. a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten, wurden für die beabsichtigte Planung als erfüllt angesehen:

- Es handelt sich um eine Umnutzung/Wiedernutzbarmachung von einer ehemaligen Gärtnerei, die sich im Siedlungsgefüge des Ortsteiles Dellwig befindet.
- Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden intensiviert; auch das südliche Teilstück, das sich (noch) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 befindet.
- Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 qm.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat demzufolge in seiner Sitzung am 24.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gosemark II“ gemäß § 2 Abs.1 i. V. m. § 13a BauGB gefasst. Gleichzeitig wurde die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie Ort und Dauer der frühzeitigen Unterrichtung wurden im Amtsblatt Nr. 09/16 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte einerseits durch Auslage der Planunterlagen in der Planungsabteilung des Fachbereiches 3 der Stadt Fröndenberg/Ruhr in dem Zeitraum 09. Mai bis einschließlich 17. Mai 2016. Darüber hinaus wurden alle Anwohner des vorhandenen

Baugebietes Gosemark und des geplanten Baugebietes Gosemark II angeschrieben und um Stellungnahme zu den Planungsabsichten gebeten.

In den folgenden Monaten wurde das Plangebiet hinsichtlich Artenschutz, Kampfmittel, Altlasten und Versickerungsfähigkeit gutachterlich betrachtet; der Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung und Begründung) wurde überarbeitet. Gleichzeitig hat sich die Rechtsprechung mit den Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB befasst; insbesondere mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung, das BauGB wurde entsprechend novelliert sowie das neue Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB eingeführt. Vor diesem Hintergrund wurde die Wahl des Verfahrens für die Bebauungsplanung „Gosemark II“ überprüft und festgestellt, dass der größere Teil des Geltungsbereiches nicht von einem Siedlungsbereich umschlossen ist, so dass hier eher die neu eingeführten Befugnisse des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB vorliegen:

- Der überwiegende Teil des Plangebietes ist eher als Außenbereich zu bewerten.
- Der Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dellwig sowie an das bereits realisierte Bebauungsplangebiet „Gosemark“ ist gegeben.
- Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken (WR-Gebiete).
- Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt ca. 2.550 qm und damit weniger als 10.000 qm.

Aus Gründen der Rechtssicherheit hat der Rat in seiner Sitzung am 26.09.2018 den Beschluss zur Umstellung des Verfahrens und dementsprechend einen neuen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB gefasst. Im Anschluss hat der Rat über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und unter Berücksichtigung des Prüfungsergebnisses den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB gilt §13a BauGB entsprechend, d. h. im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die förmliche Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auch in diesem Verfahren nicht anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum 05.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 im Fachbereich 3 der Stadtverwaltung Fröndenberg/Ruhr stattgefunden. Öffentlich ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung, die artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie Gutachten zu Altlasten und Versickerungsfähigkeit des Plangebietes.

Der Rat wird den Satzungsbeschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 06. März 2019 fassen.

4. Rechtsgrundlagen

Mit dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 10.11.2017 mussten die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans aktualisiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gosemark II“ erfolgt damit auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990

(BGBl. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

5. Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) vom 09.08.2004 konkretisiert mit seinen Darstellungen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Das Plangebiet ist als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der in Erarbeitung befindliche neue Regionalplan Ruhr stellt das Plangebiet ebenso als ASB dar.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 BauGB).

Der FNP der Stadt Fröndenberg/Ruhr, wirksam geworden am 12.05.2005, weist den Planbereich als Wohnbaufläche (W) aus. Im Umfeld schließen sich nördlich, östlich und südlich Wohnbauflächen an. In Richtung Westen werden landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet (WR) – sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Stadt Fröndenberg/Ruhr sind die Darstellungen und Festsetzungen des seit 2002 rechtsgültigen Landschaftsplans Nr. 7, Raum Fröndenberg, des Kreises Unna zu beachten. Hiernach liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Die Stieleichen- und Eschenbestände entlang des westlich angrenzenden Totenweges sind als geschützte Landschaftsbestandteile (LB 24) festgelegt:

„Der Totenweg auf Höhe der Ortschaft Dellwig ist ein tief eingeschnittener asphaltierter Hohlweg und wird von ca. 150-180 jährigen Stieleichen- und Eschenbeständen beidseitig auf einer Länge von ca. 350 m gesäumt. Im mittleren Bereich befindet sich auf der Ostseite eine gefasste temporäre Hangquelle, die über einen Straßengraben entwässert wird.“

(Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 7 Raum Fröndenberg)

5.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Dortmun-

der Energie- und Wasserversorgung GmbH (DEW) an der Ruhr zwischen Fröndenberg-Langschede und Schwerte-Westhofen. Der Übergang zur Schutzzone II (engere Schutzzone) befindet sich ca. 200 m südlich der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Schutzzone IIIA aufgenommen.

5.5 Planungsrecht

Das Flurstück 161, Flur 1, Gemarkung Dellwig befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Auf'm Brauck“, der seit dem 30.12.1983 rechtskräftig ist. Die Planung konnte bis heute nicht umgesetzt werden. Gründe dafür sind das fehlende Interesse der Eigentümer sowie die problematische bzw. mittlerweile ausgeschlossene Erschließung über die Straße „Totenweg“ (LB 24). Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans Nr. 107 im Bereich des o. g. Flurstückes verliert der Bebauungsplan Nr. 72 seine Gültigkeit. Als Folge bleibt das Baurecht mit neuer verkehrlicher Anbindung bestehen und die Bebauung wird durch zusätzliche Baufenster intensiviert; das Maß der baulichen Nutzung soll an heutige Anforderungen angepasst werden.

Das östliche Plangebiet liegt in einer Tiefe von ca. 40 m in der rechtskräftigen Satzung über den Bereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fröndenberg-Dellwig (Ortslagensatzung Dellwig) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Die bauliche Entwicklung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 112 „Gosemark“ gemäß § 30 BauGB ist fast abgeschlossen. Der vollständig realisierte Bebauungsplan Nr. 79 „Dellwig-West“ liegt ca. 150 m in südwestlicher Richtung.

5.6 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet und im westlichen Bereich des Ortsteils von Fröndenberg-Dellwig.

5.7 Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 10.700 qm. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Flurstücke 306, 160, 161, 325, 551, 324, 322 und 323 der Flur 1 der Gemarkung Dellwig. Alle Flächen sind im Privateigentum.

5.8 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über drei Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Der Bürgerbusverein Fröndenberg/Ruhr e. V. bedient im Stadtgebiet von Montag bis Freitag 4 Strecken nach festgelegtem Fahrplan. Die Linie B1 West verbindet die westlichen Ortsteile mit der Stadtmitte. In der angrenzenden Straße Im Höfchen befinden sich zwei Haltestellen der Linie B1.

An der Hauptstraße und im Strickherdicker Weg (Fußweg ca. 300 m) befinden sich die nächsten Haltepunkte der Regionalbuslinien 27 und 180, die das Plangebiet mit der Kreisstadt Unna (Linie 180) und mit der Stadt Menden (Linie 27) verknüpfen.

Über die v. g. Buslinien können sowohl die Stadtmitte und der Bahnhof, wie auch andere Ortsteile, aber auch die Bahnhöfe von Unna und Menden und damit weitere regionale und überregionale Ziele erreicht werden.

5.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale in die Denkmalliste der Stadt Fröndenberg/Ruhr eingetragen. Das nächstgelegene Baudenkmal, das Fachwerkhaus Am Brauck 2, ist ca. 170 m entfernt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind denkmalpflegerische Belange hier nicht betroffen.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Entdeckung von Bodendenkmälern aufgenommen.

5.10 Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe ergab Hinweise auf eine Bombardierung im nördlichen und südwestlichen Planbereich und einen Blindgängerverdachtspunkt (BVP). Für die betroffenen Bereiche wurde am 12. Juli 2017 eine Oberflächendetektion durchgeführt sowie der BVP mittels Bohrlochdetektion untersucht. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im untersuchten Untergrundbereich. Allerdings ist „Nachkriegsmüll“ gefunden worden, der u. a. der Anlass für weitere Untergrunduntersuchungen war (s. Punkt 5.11 Altlasten).

Um die Gartenbepflanzung zu erhalten, ist für das bebaute Grundstück Gemarkung Dellwig, Flur 1, Flurstück 324, Im Höfchen 9 b, keine Oberflächendetektion durchgeführt worden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt auf dem v. g. Grundstück weitere bauliche Anlagen errichtet werden, ist eine Gefährdungsüberprüfung notwendig.

Aufgrund des heutigen Informationsstandes kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich noch Kampfmittel im Erdreich des Plangebietes befinden. Ein entsprechender Hinweis bei Entdeckung verdächtiger Gegenstände oder Bodenverfärbungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.11 Altlasten

Die Flurstücke 322 bis 325 sind im Altlastenkataster des Kreises Unna unter der Nummer 13/834 erfasst. Es handelt sich dabei um den Altstandort einer Gärtnerei mit Gewächshäusern und Freikulturflächen. Bei den Flurstücken 160 und 161 war unklar, ob sie durch die Gärtnerei beeinflusst worden sind. Gärtnereiflächen sind wegen des möglichen intensiven Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln altlastenrelevant.

Zu dem Gelände (Flurstücke 322 bis 325, 161, 160 tlw.) liegt das Gutachten „Gefährdungsabschätzung zur Erkundung und Erfassung von nutzungsspezifischen Verunreinigungen und /oder der Verwendung von nicht spezifizierten Auffüllungen für die Grundstücke des B-Plan-Gebietes Nr. 107 „Gosemark II“ des Sachverständigenbüros IGS GmbH, Unna, vom 25.04.2018 vor. Außerdem existieren weitere Kurzberichte und Stellungnahmen der IGS GmbH.

Demnach wurden 46 Rammkernsondierungen nach dem Abbruch der Altbebauung und der Beseitigung der Oberflächenbefestigungen niedergebracht, die in vielen Fällen anthropogene Auffüllungen aufschlossen, die z. T. Bauschutt, Glas und lokal Schlacke enthielten. An 17 Mischproben erfolgten chemische Untersuchungen auf den Parametersatz der LAGA M 20, bei 5 Mischproben wurden Pflanzenschutzmittelparameter berücksichtigt. An 4 Stellen ließ der Gutachter Bodenluftproben untersuchen. In mehreren Proben zeigten sich leicht erhöhte Schwermetall- und MKW-Gehalte, die jedoch die relevanten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspiel- und Wohnbauflächen unterschritten. Gleiches gilt für die integrativen Prüfwerte des Altlastenerlasses NRW. Für einige Parameter (MKW, Zink, Kupfer) existieren derzeit in den beiden genannten Regelwerken keine Prüfwerte. Die ermittelten Gehalte sind jedoch weitgehend tolerabel. Eine Ausnahme stellte der Bereich der Mischprobe MP 6 dar. Dort wurde ein stark erhöhter MKW-Wert von 400 mg/kg ermittelt. In der nachfolgenden Einzelprobenuntersuchung konnte der auffällige Bereich eingegrenzt werden (EP A9-1, 350 mg/kg). Dort erfolgte eine Beseitigung durch Aushub. Die Pflanzen-

schutzmitteluntersuchungen lieferten ebenso wie die Bodenluftuntersuchungen unproblematische Ergebnisse.

Der Gutachter gab in seiner abschließenden Bewertung an, dass keine Gefährdung gegeben eine Gefährdung des Grundwassers sei nicht zu besorgen. Er wies abschließend auf die leicht erhöhten Schadstoffgehalte in Teilbereichen hin, die bei der Entsorgung von Aushubmaterialien zu berücksichtigen seien.

Im Nachgang zu dem o.g. Gutachten erfolgte die Beseitigung eines mit Fremddanteilen durchsetzten Oberbodenhaufwerks sowie des o.g. Bodens mit stark erhöhten MKW-Gehalten von 400 / 350 mg/kg.

Demnach ist zusammenfassend festzustellen, dass die Fläche für die geplante Ausweisung eines Wohngebietes geeignet ist. Wegen der Untersuchungsergebnisse werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan (s. IV Hinweise) und in die Begründung (s. 6.11) aufgenommen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan angelegte planerische Grundkonzeption für das Bebauungsplangebiet (Wohnbaufläche) wird durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung konkretisiert. Grundsätzlich soll das Gebiet überwiegend der Wohnnutzung dienen. Entsprechend dem Charakter der umgebenden bebauten Gebiete wird ein „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO überwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Hinzu kommen noch Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze in dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (§ 12 Abs. 2 BauNVO). Nichtwohnnutzungen, wie z. B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, können daher in einem festgesetzten WR nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Regelungen trifft. Wegen der potenziellen Konfliktrichtigkeit des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohn- und Nichtwohnnutzungen soll analog zum nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 112 die Ausnahmeregelung der in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zugelassen werden.

6.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Wohnungszahl je Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung der Wohnnutzungen in der Siedlungsrandlage als unerwünschte städtebauliche Entwicklung sowie damit verbundene zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden. Davon ausgenommen ist lediglich die Parzelle Teilstück aus Flurstück 325, westlich an 323, nördlich an 160 und südlich an 551 grenzend, auf der die Errichtung eines Gebäudes mit bis zu 6 Wohneinheiten möglich sein soll. Das Mehrfamilienhaus kann neuen Wohnformen (Mehrgenerationswohnen) oder auch dem sozialen Wohnungsbau dienen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Neubebauung soll sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und damit das bestehende Ortsbild erhalten. Die Maßfestsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 112 „Gosemark“ werden übernommen; die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Damit liegt das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der nach BauNVO für reine Wohngebiete üblichen Ausnutzungsziffern und entspricht der umgebenen aufgelockerten Siedlungsstruktur.

Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie über die Oberkante der Gebäude gesteuert. Entsprechend der Prägung des baulichen Umfeldes werden zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt. Da in der Einfamilienhausplanung durchaus relevante Spielräume hinsichtlich Geschosshöhen und Drenpel bestehen, wird zusätzlich die Firsthöhe auf maximal 8,50 m begrenzt. Damit kann eine vielfältige Architektur der Gebäude realisiert werden.

Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG). Das Plangelände fällt nach Süden um ca. 3,0 m. Das Gefälle Richtung Osten ist weniger stark, wobei allerdings an der Ostgrenze des Bebauungsplans der sog. Hohlweg, Totenweg angrenzt. Die Höhenlage der zukünftigen Wohnhäuser muss innerhalb des Plangelandes und zur Erschließungsstraße abgestimmt sein. Daher wird für jedes Baugrundstück, ermittelt aus den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen, die OK FFB EG verbindlich festgesetzt. Sollten sich andere Teilungsgrenzen ergeben, ist die OK FFB EG durch Interpolation zu ermitteln. Entlang des o. g. Totenweges ist darüber hinaus die Festsetzung einer maximal zulässigen Geländehöhe notwendig, um die Errichtung von 3,0 m bis 4,0 m hohe Stützmauern zu verhindern bzw. das Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft zu schützen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen folgen der städtebaulichen Zielsetzung für ein Wohngebiet mit geringerer Dichte in Siedlungsrandlage. Entsprechend des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 112 „Gosemark“ und der städtebaulichen Prägung des südlichen und östlichen Umfeldes wird eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden in zusammenhängenden Baufenstern festgelegt, um eine flexible und individuelle Grundstücksaufteilung und -ausnutzung zu ermöglichen. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen für die neuen Baurechte entspricht in Bezug auf die Tiefe den in der Regel im Wohnungsbau verwendeten Bautiefen. Es werden überwiegend Bautiefen von 12,00 m und 15,00 m ermöglicht; das einzige Baufeld, auf dem ein Wohngebäude mit maximal 6 Wohneinheiten gebaut werden könnte, erhält eine Tiefe von 20,00 m. Die unterschiedlichen Bebauungstiefen sind insgesamt aus der städtebaulichen Gesamtplanung (Einfamilienhausbebauung und ein einzelnes Mehrfamilienhaus) in Verbindung mit einer wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes abgeleitet.

Die Überschreitung der Baugrenzen über den § 23 Abs. 3 BauNVO hinaus soll für Gebäudeteile wie z. B. Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen sowie Balkone bis auf 1,50 m möglich sein, um damit die Wohnqualität in allen Geschossebenen steigern zu können. Die Festsetzung ist notwendig, da ohne diesbezügliche Regelung die Gebäudeteile nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind oder diese nur geringfügig überschreiten dürfen. Die Beschränkung auf eine Tiefe von max. 1,50 m wird als erforderlich angesehen, um die Flächenversiegelung auf dem eigenen Grundstück zu begrenzen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,45 ist einzuhalten.

6.5 Gestaltungsfestsetzungen

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sicherstellen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aufgenommen.

Die gestalterischen Festlegungen für das Plangebiet erfolgen als Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 89 Abs. 2 BauO NRW. Damit sind auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB anzuwenden; z. B. die Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 31 BauGB.

Um eine städtebaulich verträgliche Gestaltung für Doppelhäuser zu gewährleisten, werden einheitliche Maßstäbe für Fassaden und Dacheindeckungen festgelegt.

Zwischen Garagen oder Carports und öffentlicher Verkehrsfläche muss bei Senkrechtaufstellung ein Mindestabstand von 5,00 m und bei Parallelaufstellung von 1,00 m eingehalten werden. Die Mindestabstandsfläche von 5,0 m bietet einerseits eine weitere Kfz-Aufstellfläche, die allerdings nicht auf die erforderliche Anzahl an Stellplätzen angerechnet werden kann, und andererseits verhindert sie ein direktes Angrenzen von Garagen und Carports an den öffentlichen Straßenraum. Der v. g. städtebaulichen Zielsetzung dient auch der Mindestabstand von 1,00 m bei Parallelaufstellung. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Stichwege erhalten eine Breite von 4,00 m. Die optische Einengung dieser Wege, aber auch der Haupterschließungsstraße soll durch unmittelbar angrenzende Garagen oder Carports verhindert werden.

Um das angrenzende Landschaftsbestandteil (LB 24) schützen, wird entsprechend Bebauungsplan Nr. 112 „Gosemark“ ebenso die Festsetzung aufgenommen, dass alle Grundstücke entlang der Straße Totenweg an ihren westlichen Grundstücksgrenzen durch Hecken, Zäune oder Natursteinmauern einzufrieden sind.

6.6 Verkehrsflächen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes „Gosemark II“ erfolgt über die Straße „Im Höfchen“, die in Südrichtung an die „Hauptstraße“(L 673) im Dorfkern anschließt.

Die innere verkehrstechnische Erschließung soll über die bestehenden Straßenflächen des Bebauungsplangebietes Nr. 112 „Gosemark“ erfolgen. Grund hierfür ist eine technische Voruntersuchung, die die Möglichkeit einer direkten verkehrstechnischen Anbindung des Baugebietes nach Osten an die Straße „Im Höfchen“ ausschließt. Bei dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass aufgrund der topographischen Lage des Baugebietes gegenüber der Straße „Im Höfchen“ Längsneigungen der Fahrbahn von bis zu 25 % erforderlich sind, um eine direkte Erschließung über die Straße „Im Höfchen“ realisieren zu können. In den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06, Abs. 6.1.4.2) sind Grenzwerte für Längsneigungen von max. 8 % in Ausnahmefällen bis 12 % festgesetzt. Dementsprechend ist eine Anbindung des Baugebietes nach Osten direkt an die Straße „Im Höfchen“ nicht umsetzbar. Das Plangebiet wird daher an die nördlich vorhandene Straße „Gosemark“ angebunden. Die bereits im nördlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzte verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche wird in einer Breite von 6,50 m fortgeführt und endet in zwei kurzen Stichstraßen (Sackgassen) von 4,00 m Breite.

Die im Westen vorgesehene Fußwegeverbindung in den Freiraum und in das westlich gelegene Baugebiet „Penningheuers Kamp“ mit Spielplatz wird in einer Breite von 2,0 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Im öffentlichen Straßenraum werden insgesamt 6 Parkplätze für Besucher festgesetzt. Im Rahmen der Ausbauplanung werden zwei weitere Parkplätze angelegt.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan gekennzeichnete G,F,L 1-Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die im Plan gekennzeichnete G,F,L 2-Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten der Eigentümer, Nutzungsberechtigten sowie Besucher des Grundstücks Gemarkung Dellwig, Flur 1, Flurstücke 322 und 324 (Im Höfchen 9b) zu belasten.

6.8 Grünflächen

Die Höhenunterschiede zwischen dem neuen Baugebiet und den angrenzenden Straßen Totenweg und Im Höfchen sind relativ groß, so dass in den vorhandenen Böschungsbereichen von der Zulässigkeit einer Bebauung abgesehen wird. Sie werden als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Um den Freiraum zwischen den bestehenden Wohngebäuden Im Höfchen 9a und 9b langfristig zu sichern, wird hier eine weitere private Grünfläche festgesetzt.

Die Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum werden zum bebauten Grundstück Im Höfchen 9b durch eine Hecke aus heimischen Gehölzen, wie z. B. Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Eibe (*Taxus baccata*) eingegrünt. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für das Anpflanzen von Sträuchern überlagert.

6.9 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

Um den Gehölzstreifen(Hecke) östlich der Besucherparkplätze anzulegen und dauerhaft zu erhalten, erfolgt eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

6.10 Kennzeichnungen

Das Grundstück Gemarkung Dellwig, Flur 1, Flurstück 324, Im Höfchen 9b, wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB als Verdachtsfläche für Kampfmittelfunde gekennzeichnet (s. 5.10 Kampfmittel).

6.11 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplans werden folgende Hinweise aufgenommen:

Ursprungsbebauungsplan

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72 „Auf'm Brauck“, festgesetzt durch Satzung vom 13.04.1983, Beitrittsbeschluss vom 07.12.1983 und bekannt gemacht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Kreises Unna vom 30.12.1983, außer Kraft.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst hat für ein Teilstück des Bebauungsplangebietes eine Oberflächendetektion sowie eine Bohrlochdetektion durchgeführt. Die angenommene Kampfmittelbelastung wurde nicht bestätigt. Dennoch kann aufgrund des heutigen Informationsstandes nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich noch Kampfmittel im Erdreich befinden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde (Stadt Fröndenberg/Ruhr, Fachbereich 2, Ordnungsverwaltung) oder die Polizei zu verständigen.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein im Altlastenkataster des Kreises Unna unter der Nummer 13/834 eingetragener Altstandort einer Gärtnerei mit Gewächshäusern und Freikulturflächen.

Falls im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, bisher unbekannte Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Hinweise auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

Anfallende Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Grundwasserschutz

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes DEW. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 05.02.1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

Innerhalb der Wasserschutzzone IIIA sind nur sehr wenige güteüberwachte industrielle Reststoffe sowie güteüberwachte Recyclingbaustoffe der Kategorie RCL 1 oder Bodenmaterialien stark eingeschränkt, d. h. unter Berücksichtigung bestimmter Einbaubedingungen, für den Einsatz im Straßenbau und im Erdbau zugelassen. Außerdem kann ein zu geringer Grundwasserflurabstand die Verwertung von Recyclingbaustoffen verhindern.

Die Verwertung von derartigen Sekundärbaustoffen (güteüberwachte mineralische Reststoffe, güteüberwachte Recyclingbaustoffe) oder Bodenmaterialien bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnis-antrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbau-zweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen.

Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Der Einbau von Sekundärbaustoffen / Recyclingbaustoffen, die nicht güteüberwacht im Sinne der Verwerterrunderlasse NRW sind, ist innerhalb der Wasserschutzzone III A ebenfalls nicht zulässig.

Mit dem Einbau der zulässigen Recyclingbaustoffe oder externer Böden darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Bodendenkmäler

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 Bodendenkmälern ist der Stadt Fröndenberg/Ruhr als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) 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 NRW).

Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar an das Plangebiet angrenzend können Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen. Die tatsächliche Lage ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. Über die aktuelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vor dem Beginn der Bauarbeiten bei den Leitungsträgern ausreichende aktuelle Informationen zum Trassenverlauf bzw. zu ggf. einzuhaltenden Schutzabständen einzuholen. Es muss nach den Vorgaben des jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers verfahren werden, soweit von diesem entsprechende Anforderungen gestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes verlaufende Leitungen müssen bei Bauausführungen, welche die Lage der Trassen berühren, in Abstimmung mit dem Leitungsträger und auf Kosten des Bauherren durch geeignete Schutzmaßnahmen gesichert oder ggf. verlegt werden. Der

exakte Verlauf und der Umfang des tatsächlichen Bestandes sind bei Erdarbeiten im näheren Umfeld der Leitungstrassen durch Feststellung vor Ort und auf Grundlage von im Vorfeld der Maßnahmen erfolgten Leitungstrassenauskünften zu ermitteln und zu berücksichtigen. Die Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 315 „Maßnahmen zum Schutz der Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ sind einzuhalten.

Baumstandorte sind, soweit nicht anderweitig durch Festsetzung geregelt, so auszuwählen, dass ein ausreichender horizontaler Abstand (i.d.R. mindestens 2,50 m, im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen) zwischen Baumachse und der Außenkante von im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Ver- oder Versorgungsleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, sind zu beachten.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fröndenberg GmbH. Die Wasserversorgung gewährleistet die Gelsenwasser AG.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz steht ein Entnahmepunkt im Bereich der Straße Im Höfchen /Ecke Bodelschwinghstraße mit einer Durchflussmenge von 96 m³/h im Bedarfsfall zur Verfügung.

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend des gültigen Zentralabwasserplans West der Stadt Fröndenberg/Ruhr durch die städtische Kanalisation im Mischsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird in den Mischwasserkanal „Im Höfchen“ eingeleitet. Dieser wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, im Plan mit G,F,L 1 bezeichnet, zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Dränagen von Freiflächen und Gebäuden dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht versickern. Auf die Stellungnahme zur Regenwasserversickerung der IGS GmbH, Südring 31, 59423 Unna vom 21.02.2018, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 107 „Gosemark II“ erarbeitet worden ist, wird verwiesen.

Restmüll, Bioabfall, Papier, Wertstoffe und Altglas werden durch eine geregelte Abfuhr eingesammelt und einer geordneten Entsorgung und Verwertung zugeführt. Diese ist durch die Stadt Fröndenberg/Ruhr, der KommunalService Wickede-Fröndenberg AöR sowie durch die Gesellschaft für Wertstoff- und Abfallwirtschaft Kreis Unna mbH (GWA) sichergestellt.

7.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird nördlich, östlich und z. T. südlich durch Wohnnutzungen eingefasst. An der Westseite schließen sich der als geschützter LB Nr. 24 eingetragene „Totenweg“ und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im unmittelbaren und weiteren Umfeld sind weder größere zusammenhängende Gewerbegebiete noch Tierhaltungsbetriebe angesiedelt. Die Gewerbegebiete „In der Liehe“ und „Ohlweg“ liegen mehr als 600 m entfernt.

Immissionskonflikte zwischen geplanter und bestehender Wohnbebauung durch die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs sind aufgrund der Größe des Baugebietes nicht zu erwarten.

7.3 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 107 „Gosemark II“ sind bodenordnende Maßnahmen, wie z. B. Grunderwerb oder Umlegung, nicht erforderlich.

7.4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Gosemark II“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer formellen Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt sind – die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl beträgt ca. 2550 qm, d. h. beachtlich weniger als 10.000 qm – gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl soll auf freiwilliger Basis für den Eingriff eine Kompensation vorgenommen werden. Mit der Zahlung von Ersatzgeld sollen außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Unabhängig von der Art des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Das Büro Stelzig wurde beauftragt, in einer Vorprüfung festzustellen, ob durch die Realisierung der Wohnbebauung planungsrelevante Arten betroffen sein können.

7.5 Artenschutz

Die „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gosemark II“ der Stadt Fröndenberg“ wurde durch das Büro Stelzig, Thomä-Grandweger-Wallstr. 16, 59494 Soest erarbeitet. Das Ergebnis ist nachfolgend zusammengefasst:

Baumfällungen und Gehölzschnitt sind nur in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Ausnahmefälle sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

7.6 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde das Baurecht auf die Anforderungen des Klimaschutzes und einer nachhaltigen Energiepolitik eingestellt. Durch die Neufassung des Satzes 2 des § 1 Abs. 5 BauGB ist der Klimaschutz als eigenständiges Ziel und eigenständiger Belang neben dem Schutz der Umwelt aufgewertet worden.

Allgemeine Grundsätze der Orts- und Stadtentwicklung fördern einen verbesserten Klimaschutz sowie die Anpassung an Klimaveränderungen. Ein Vorrang der Innenentwicklung, Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen und das Flächenrecycling begrenzen den

Flächenverbrauch und schützen damit unbesiedelte, klimawirksame Freiräume. Eine sorgsame Flächenplanung erkennt klimawirksame Bereiche und hält Frischluftschneiden und Kaltluftentstehungsgebiete frei. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im städtischen Bereich erhalten u.a. Begrünungsmaßnahmen eine zusätzliche Bedeutung.

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr ist zur Stärkung ihrer Klimaschutzpolitik und zur Steigerung ihrer Energieeffizienz seit 2014 Teilnehmer am European Energy Award (eea). Das EU-Programm eea ist ein Instrument, mit dem Städte und Gemeinden sämtliche Prozesse im kommunalen Energiebereich analysieren, steuern und kontrollieren können. Es dient der Energieeinsparung, der effizienten Nutzung von Energie und der Einsatzsteigerung regenerativer Energien. Der eea ist außerdem Qualitätsmanagementsystem und Zertifizierungsverfahren, mit dem die Energie- und Klimaschutzaktivitäten der teilnehmenden Kommunen erfasst, bewertet, gesteuert und regelmäßig überprüft werden.

Nach Gründung eines „Energieteam“ und abgeschlossener Ist-Analyse wurde ein erster Maßnahmenplan aufgestellt, der jährlich fortgeschrieben wird.

Die vorliegende Planung stellt sich vor dem o. g. Hintergrund wie folgt dar:

Das Bebauungsplangebiet ist durch ausgeglichenes, atlantisches Klima geprägt, bei dem milde Winter und lange Vegetationsperioden charakteristisch sind. Es befindet sich nach dem Klima- und Lüfthygienegutachten für den Kreis Unna, Stadtgebiet Fröndenberg 1991, in dem in Fröndenberg/Ruhr überwiegenden Klimatop „Dörfliches Klima“, das von dem „Klima der Ruhraue“ beeinflusst ist. Beim „Dörflichen Klima“ steht die Siedlung ringsum im Einfluss des Freilandes, Extreme werden angebaut, Winde gedämpft und Temperaturerhöhungen sind gering. Die Feuchte ist normal und die Strahlungsbedingungen günstig. Das „Klima der Ruhraue“ ist ein niedrig temperierter Talauenbereich, in dem es zu erhöhter Nebelhäufigkeit und Luftfeuchte sowie zu nächtlichen Kaltluftbildungen kommt.

(Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 112 „Gosemark“, Klimaanalyse Kreis Unna, Stadt Fröndenberg- Synthetische Klimafunktionskarte – KVR, 1991)

Eine aktuelle detaillierte klimatische Untersuchung für das Stadtgebiet ist nicht vorhanden. Da das Plangebiet in Teilen bereits bebaut (Im Höfchen Nr. 9a und 9b) ist bzw. war (Beseitigung der Gewächshäuser) sowie der Versiegelungsgrad (GRZ 0,3) gering gehalten wird, werden keine signifikanten klimatischen Veränderungen erwartet. Im Übrigen bezeichnet auch die o. g. Klimaanalyse aus dem Jahr 1991 den Nordwesten von Dellwig als günstigen Bereich für künftige Baumaßnahmen. Der Planinhalt ermöglicht eine Orientierung der Gebäude nach Süden und damit die Aufnahme von Solaranlagen. Die gültige Energieeinsparverordnung EnEV enthält hinsichtlich Wärmedämmung und Energieeffizienz bereits umfassend Regelungen zur Gebäudedämmung. Andere Vorgaben zur Energieeffizienz, wie z. B. energiesparende Klimaanlage und energiesparende Heizungen, können im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise und Solaranlagen) werden ausdrücklich befürwortet.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die Herstellung und Kostentragung der öffentlichen Erschließungsanlagen wird über einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB geregelt. Die Anlagen werden nach der ordnungsgemäßen Fertigstellung öffentliches Eigentum.

Die Kosten für den kommunalen Haushalt, die durch die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 107, den erforderlichen Grundstücksankauf mit entsprechendem Erschließungskostenanteil entstehen, können durch den späteren Verkauf des Baugrundstücks vollständig refinanziert werden. Insgesamt entstehen somit dem städtischen Haushalt keine zusätzlichen Kosten.

7.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 10.700 qm, die sich aufteilt in:

Reine Wohngebiete	8.498 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)	1.369 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)	54 qm
Öffentliche Grünfläche (Hecke)	51 qm
Private Grünfläche (Böschungsf Flächen)	513 qm
Private Grünfläche	215 qm

Der vorliegende Entwurf weist 11 neue Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 477 qm bis ca. 871 qm aus. Die durchschnittliche Baugrundstücksgröße entspricht im Mittel 626 qm.

Stadt Fröndenberg/Ruhr
Der Bürgermeister
FB 3/Planen, Bauen

Im Auftrag

gez. Korte