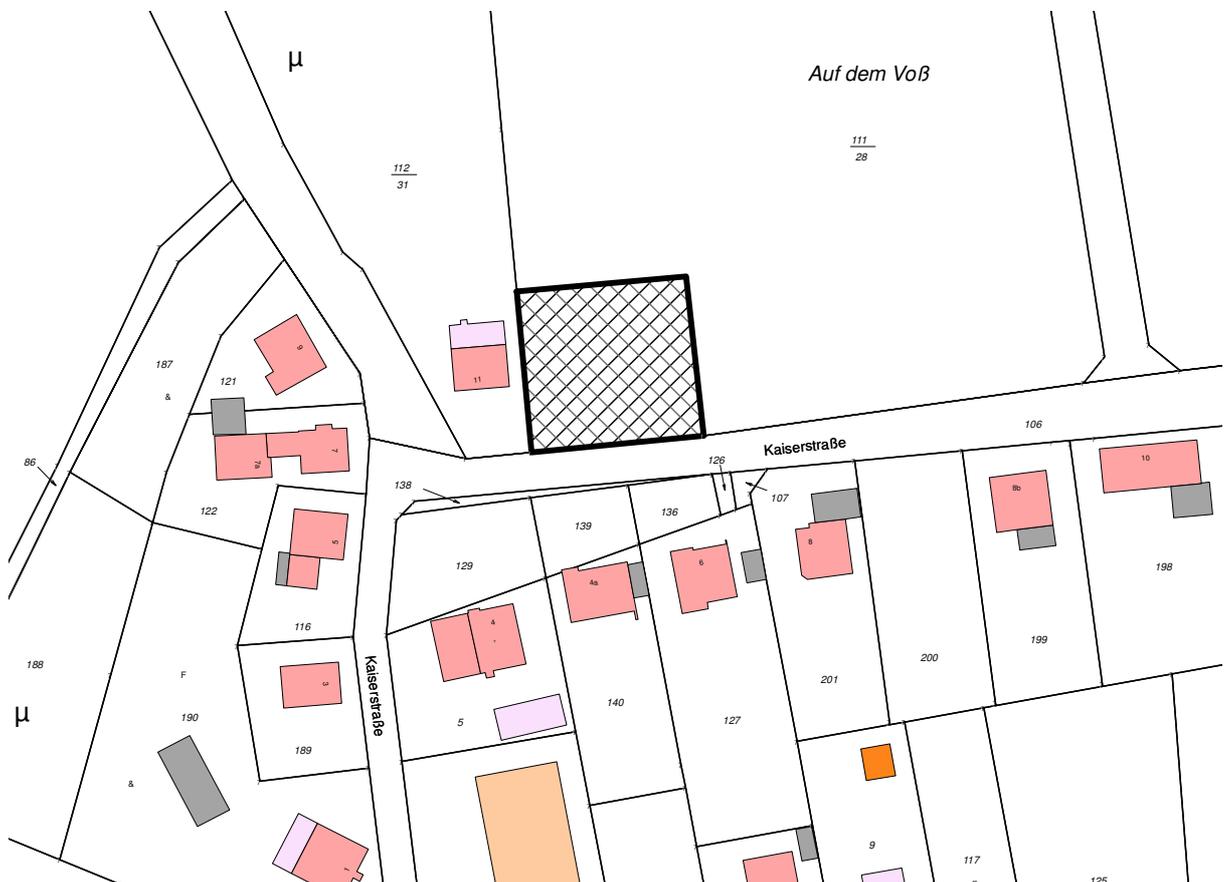




Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung zur Ergänzungssatzung „Kaiserstraße“ in der Gemarkung Bentrop

Stand: August 2007





Inhalt

	Seite
I. Allgemeines	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Beschreibung des Gebietes	3
1.4 Landschaftsschutz	4
<hr/>	
II. Inhalt der Satzung	4
2.1 Anlass und Ziel der Planung	4
2.2 Festsetzungen	5
<hr/>	
III. Umweltbelange	5
3.1 Bestandsaufnahme, Bewertung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	5
3.1.1 Eingriffsbilanzierung	6
3.2 Altlasten	6
3.3 Umweltprüfung	7
<hr/>	
IV. Sonstige Belange	7
4.1 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	7



I. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 ((BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I, S. 3316)) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Die Aufstellung erfolgte im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 und 3 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich hierbei um einen unbebauten Bereich nördlich der Kaiserstraße und östlich des bebauten Grundstückes Kaiserstraße Nr. 11 im Ortsteil Fröndenberg - Bentrop.

Folgendes unbebautes Flurstück wird in die Ortslage einbezogen:
Gemarkung Bentrop Flur 3, Flurstück 111/28 teilw..

1.3 Beschreibung des Gebietes

Die Fläche des Ergänzungssatzungsbereichs wird als Weideland genutzt. Sie ist ein Teilbereich einer ca. 7.000 m² großen Weide. Es handelt sich um den Biotoptyp „intensives Grünland“. Die Fläche ist Bestandteil des geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 134, der als Siepen mit Grünland und Obstwiese nördlich von Bentrop zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besonders geschützt werden soll. Im Umfeld befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Die Erschließung erfolgt über die Kaiserstraße. Das Grundstück befindet sich formal im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, da bislang kein Satzungsverfahren die Ortslage gemäß Baugesetzbuch festgelegt hat. Allerdings ist der räumliche Zusammenhang der vorhandenen Bebauung deutlich erkennbar, so dass bislang zahlreiche Vorhaben in der Umgebung gemäß § 34 BauGB beurteilt wurden.



Begründung



1.4 Landschaftsschutz

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 Raum Fröndenberg und damit im Landschaftsschutzgebiet 9 „Große und kleine Wand“. Der Träger der Landschaftsplanung, Kreis Unna Fachbereich Natur und Umwelt, ist bereits im Vorfeld des Planverfahrens beteiligt worden. Im Ergebnis können aus Sicht des Kreises durch umfassende Ausgleichsmaßnahmen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gewahrt werden. Dementsprechend treten gemäß § 29 (4) LG NW mit der Rechtskraft der Satzung widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft.

II. Inhalt der Satzung

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Für die Fläche nördlich der Kaiserstraße (Auf dem Voßberge) wurde im Mai 2006 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB beantragt. Die Fläche ist ungefähr 900 m² groß. Die Satzung soll die Zulässigkeit einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus klären. Die Zulässigkeit richtet sich zurzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird und laut Landschaftsplan Nr. 7, Raum Fröndenberg, zum geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 134 gehört, kann nur durch die förmliche Einbeziehung in die Ortslage Bentrop Baurecht geschaffen werden.

Laut § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil möglich, wenn die einbezogene Fläche durch die bau-



Begründung

liche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist und somit hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Flächen entnommen werden können. Die zu ergänzenden Flächen sollen sich außerdem in Relation zur vorhandenen Bebauung mit ihrer Größe unterordnen. Die Bauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan ist dagegen nicht zwingend erforderlich. Die betreffende Fläche kann daher auch ohne entsprechende Darstellung im FNP in die Ortslage mit einbezogen werden.

Der bereits in Vorgesprächen zur Diskussion gebrachte Flächenanspruch „Landschaftsschutzgebiet“ bzw. „geschützter Landschaftsbestandteil“ wurde zusammen mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna erörtert. Demnach entstehen mit einer straßennahen Bebauung mit einem Einzelhaus keine weitergehenden wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes; entsprechende Kompensationsmaßnahmen müssten aber getroffen werden.

Darüber hinaus wird mit der Unteren Landschaftsbehörde ein Maßnahmenkatalog festgelegt, der den Umfang, der sich üblicherweise aus der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bezüglich der Ergänzungssatzung ergibt, weit übersteigt. Damit werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gewahrt.

2.2 Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung gem. §3 BauNVO - Reine Wohngebiete - festgelegt. Zur Festlegung der Zulässigkeit von Bauvorhaben werden städtebauliche Verträge, in denen die Erschließung, das Maß der baulichen Nutzung sowie die naturschutzrechtlichen Aspekte geregelt werden, mit der Stadt Fröndenberg/Ruhr und dem Kreis Unna geschlossen.

III. Umweltbelange

3.1 Bestandsaufnahme, Bewertung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna wird der Ausgleich in Höhe von 234 Biotopwertpunkten in Geld erfolgen, das für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Kooperationsvertrages mit dem Kreis Unna, innerhalb des Stadtgebietes Fröndenberg zu verwenden ist. Der Ersatzgeldbetrag beläuft sich auf Grundlage der Ausgleichsbilanzierung auf 3.276,- € (234 Punkte x 14,- €/Punkt). Alternativ können auch andere Vereinbarungen getroffen werden. Diese Verpflichtung wird innerhalb der unter §3 genannten Verträge geregelt.



Begründung

3.1.1 Eingriffsbilanzierung für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Eingriffsbilanzierung "Kaiserstraße" Bentrop					
1	2	3	4	5	6
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST- Zustand)					
Lfd.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Einzelflächenwert
1	3.2	intensives Grünland	900,00 m ²	0,4	360,00
Gesamtfläche:			900,00 m²		
Gesamtflächenwert A					360,00
B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung (Soll-Zustand)					
Lfd.-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche bei einer GRZ von 0,3	270,00 m ²	0	0,00
2	4.1	Zier- und Nutzgarten bei einer GRZ von 0,3	630,00 m ²	0,2	126,00
Gesamtfläche:			900,00 m²		
Gesamtflächenwert B					126,00
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)					-234,00

3.2 Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Verdachtsflächen für Altablagerungen oder Altlasten.



Begründung

3.3 Umweltprüfung

Da für die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) angewendet werden kann, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2 a BauGB) und von den Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), abgesehen.

IV. Sonstiges Belange

4.1 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Kaiserstraße grenzt nördlich an das Satzungsgebiet und sichert damit den Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Wasser und Strom ist durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Fröndenberg gewährleistet. Ein Gasanschluss ist aufgrund fehlender Leitungen nicht möglich.

In der Straße befinden sich Schmutz – und Niederschlagsabwasserkanäle im Trennsystem. Eine Versickerung der Niederschlagswässer ist der Einleitung in das Abwassersystem der Stadt Fröndenberg vorzuziehen. Eine entsprechende Überprüfung muss von Seiten des Eigentümers erfolgen.

I.A.:

Karin Ransmann-Klemp