

## **Begründung**

### **zur Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Bausenhagener Straße“ in der Gemarkung Ostbüren**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

§ 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

#### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 03.02.2005 beschlossen, für einen Bereich an der Bausenhagener Straße eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.2 BauGB aufzustellen.

Der Bereich östlich und westlich der Bausenhagener Straße, in der Gemarkung Ostbüren zwischen den Wohngebäuden Nr. 2 und 9, ist im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In den letzten Jahren und noch Anfang des Jahres sind Bauvoranfragen eingegangen, worin die Errichtung eines Wohngebäudes auf den Grundstücksflächen zwischen den o.g. Gebäuden beantragt wurde. Eine Baugenehmigung konnte bislang aufgrund der Außenbereichslage nicht in Aussicht gestellt werden.

Mit der nunmehr wirksamen Bauflächen-Darstellung im Flächennutzungsplan kann diese Splittersiedlung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt werden, da Siedlungsansätze gegeben sind, die die Eigenart der näheren Umgebung prägen. Planungsziel ist somit die Ergänzung des Siedlungsansatzes zur Deckung des ansässigen Wohnbedarfs. Gleichzeitig wird die Abgrenzung zum Freiraum klarer ausgeprägt.

#### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der für die Entwicklungssatzung vorgesehene Bereich liegt in der Gemarkung Fröndenberg-Ostbüren entlang der Bausenhagener Straße. Die Tiefe der in die Satzung einbezogenen Flächen ist aus der Bauflächen- Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt und beträgt daher auf der Ostseite der Bausenhagener Straße ca. 35,0 m und auf der Westseite ca. 45,0 m. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

#### **4. Festsetzungen**

Die Neubebauung soll sich entsprechend § 34 BauGB in die vorhandene Struktur einfügen. Aufgrund dieser Zielvorstellung und der Lage des Plangebietes am Rand des Ortsteils Ostbüren wird festgelegt, dass nur Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, bei Begrenzung der Wohneinheiten auf zwei Einheiten, zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt und das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Firsthöhe. Die Randlage des Satzungsgebietes erfordert die Festlegung einer eingeschossigen Bebauung mit gleichzeitiger Begrenzung der Firsthöhe auf 8,00 m. Damit bleiben hinreichend Möglichkeiten für den Bauherrn bezüglich Dachformen, -neigungen sowie –ausbauten. Zugleich verhindert die Regelung zu steile Dachneigungen und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten einzelner Gebäude aus dem Siedlungszusammenhang.

Für alle Grundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgelegt, die gemäß § 17 BauNVO als zulässiger Höchstwert für allgemeine Wohngebiete gilt. Eine Unterschreitung des Wertes hätte zur Folge, dass einige bereits bebaute Grundstücke kaum bzw. keine Erweiterungsmöglichkeiten haben. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland wird hier eindeutig der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Satzungsgrenze bestimmt.

Insgesamt sollen die wenigen o.g. Festsetzungen eine behutsame Neubebauung mit weitgehenden Gestaltungsspielraum steuern.

Die Festsetzung bzw. Ermittlung der Ersatzgeldbeträge pro Eingriffsfläche wird unter Punkt 6 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ behandelt. Für den Bauherrn ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung, dass die Beträge erst zu entrichten sind, wenn ein Bauantrag gestellt wird und nicht bei In-Kraft-Treten der Satzung.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Fröndenberg GmbH gewährleistet. Das anfallende Abwasser wird im Trennsystem abgeführt. Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr.

#### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der Neufassung des BauGB ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung eingeführt worden. Für Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB ist die Durchführung einer derartigen Prüfung nicht vorgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet hier weiterhin Anwendung.

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr stellt den Satzungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Da auf dieser Planungsebene keine Eingriffsprüfung stattgefunden hat, erfolgt sie im vorliegenden Satzungsverfahren.

Als Untersuchungsraum wird der Geltungsbereich der Satzung herangezogen. Die Bereiche, die durch die Planung erstmalig bebaubar werden, aber auch die bebauten Grundstücke, auf denen bislang Vorhaben nach § 35 Abs.1 und 2 BauGB, z.B. Anbauten, zulässig und damit ausgleichspflichtig waren, sind betroffen und zu bewerten.

Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist u.a. Gegenstand des „Kooperationsvertrages zum Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. Dieser Vertrag trifft Regelungen, dass der Kreis Unna, Untere Landschaftsbehörde, für die Auswahl und Erwerb der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich ist, während die Stadt Fröndenberg/Ruhr oder aber der begünstigte Grundstückseigentümer für die Refinanzierung zuständig ist. Zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns wurde ein Pauschalpreis pro Biotop-Wertpunkt von 14,00 € vereinbart.

Die Aufteilung des Untersuchungsraumes in insgesamt 12 Teilbereiche ist erforderlich, um jedem Eigentümer den ermittelten Betrag zuordnen zu können (sh. Lageplan zur Eingriffsbewertung). Ein Baugebot besteht nicht, so dass der Geldbetrag erst bei Stellung eines Bauantrages an den Kreis Unna zu entrichten ist.

Die Bewertung der Eingriffe erfolgt nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“, Kreis Unna 2001. Für jeden Teilbereich ist der Ist- und Soll-Zustand auf der Grundlage von Biotoptypen tabellarisch erfasst. Insgesamt ist das Plangebiet bis auf die Teilbereiche Nr. 4, 5, 6 und 12, die als Wiese mit einem Grundwert von 0,3 einzuordnen sind, von einer lockeren Bebauung mit anschließenden Ziergärten geprägt. Die Gärten sind als strukturarm (Grundwert 0,2) zu bewerten, da hier Wiesenflächen, einheimische Laubbäume sowie freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen nicht überwiegen. Diese Gartenstruktur wird daher für die bereits bebauten Grundstücke auch im Soll-Zustand, d.h. nach der Planung, angenommen. Erfahrungsgemäß sind die Gärten bei Neubauvorhaben gleichermaßen einzustufen.

Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe auf den einzelnen Grundstücken sind die Gebäudeflächen aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) für unbebaute Grundstücke ermittelt worden. Für die bereits bebauten Grundstücke gilt die aufgrund der festgesetzten GRZ mögliche zusätzlich zu überbauende Fläche. Damit ergibt sich in der Gesamtbilanz zwangsläufig ein negativer Punktwert, der entsprechen des o.g. Vertrages zur Zahlung eines bestimmten Geldbetrages führt. In § 4 Festsetzungen ist der zu entrichtende Betrag für jeden Teilbereich festgesetzt.

Die Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen werden in Absprache mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde auf dem Fröndenberger Stadtgebiet festgelegt.

Der Lageplan sowie die Tabellen zur Eingriffsbewertung ist Bestandteil dieser Begründung.

## **7. Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Ostbüren, Flur 9, Flurstück 48 befindet sich eine als Altablagerung gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche. Hierbei handelt es sich um einen verfüllten Graben. Im Baugenehmigungsverfahren muss der Eigentümer bzw. Bauherr den Nachweis führen, dass das Vorhaben den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht bzw. nicht schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist. Im Satzungstext erfolgt ein entsprechender Hinweis.