



**Fröndenberg | Ruhr**



## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB Bebauungsplan Nr. 119 „Auf dem Buhlande“**

in Fröndenberg/Ruhr-Ardey

Februar 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

Kap. Inhalt	Seite
<b>Vorbemerkung</b> .....	3
<b>Anlass und Ziel der Planaufstellung</b> .....	3
<b>Planverfahren</b> .....	3
<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	3
<b>Belange des Artenschutzes</b> .....	4
<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen</b> .....	5
<b>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b> .....	14
<b>Übersichtsplan</b> .....	16

## Vorbemerkungen

*„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“ (§ 10a Abs. 1 BauGB)*

## Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Auf dem Buhrlande“ ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Fröndenberg/Ruhr-Ardey am nordwestlichen Siedlungsrand und somit die Deckung der anhaltenden Nachfrage hauptsächlich nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße Bredde und hiervon abzweigende Stichstraßen.

Im Norden soll das Plangebiet im Übergang zur freien Landschaft durch eine extensive Streuobstwiese und eine begrünte Niederschlagsversickerungsanlage abgegrenzt werden.

## Planverfahren

Der Bebauungsplan wurde als qualifizierter Bebauungsplan einschließlich eines zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens aufgestellt. Die Aufstellung erfolgte parallel zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans in den Ortsteilen Dellwig und Ardey.

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 19.05.2021
- Bürgerinformationsveranstaltung 25.08.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB 26.08.2021 – 17.09.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 26.08.2021 – 27.09.2021
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung 22.06.2022
- Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB 18.07.2022 – 26.08.2022
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB 14.12.2022
- Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten 16.02.2023

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Als deren Ergebnis sind ein Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt worden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auf Grundlage einer bewertenden Bestandsaufnahme, die u. a. im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Büros Stelzig [Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Buhrlande“ im Ortsteil Ardey der Stadt Fröndenberg/Ruhr“-2021] erhoben wurden, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die umweltprüfungsrelevanten Schutzgüter untersucht worden, wobei jeweils die durch die Bauungsplanung ermöglichten maximal zulässigen Eingriffe zugrunde gelegt wurden.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung (Monitoring).

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung wird es zu Beeinträchtigung einiger Schutzgüter kommen. Diese werden als gering (Wasser; Kultur- und Sachgüter; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung), mittel (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Landschaft; Klima/Luft) und hoch (Fläche, Boden) eingestuft. Es bestehen Zielkonflikte bei der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Flächen- und Bodenschutz. Die mit dem Bebauungsplan aufgezeigte, flächennutzungsplankonforme Stadtentwicklung wird jedoch als vorrangig angesehen.

Für die übrigen Schutzgüter wird unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (angrenzende Wohngebiete, intensive landwirtschaftlich Nutzung) sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Für das Schutzgut Landschaft wird im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet auf § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz verwiesen: *„Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bauleitplans [ . . . ] außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.“*

Bezogen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt und Boden sind für die Biotop- und den Boden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Ein Teil der Bodenkompensation erfolgt multifunktional auf der Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes durch die Anlage der festgesetzten Streuobstwiese und die damit verbundene Extensivierung des vormaligen Intensivackers.

Im Zuge der Planumsetzung ergibt die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung für das Baugebiet (ohne die Ausgleichsfläche am Nordrand des Baugebietes) ein Defizit von 3.613 Biotopwertpunkten (BWP). In einem Vertrag zwischen dem Investor und dem Kreis Unna wird vereinbart, dass der Investor die Kompensationsverpflichtung auf den Kreis Unna überträgt. Im Gegenzug erstattet der Investor dem Kreis Unna die Kosten für die Übernahme der Kompensationsverpflichtung. Einen Teil der Kosten erhält der Kreis Unna in Form eines Grundstücks. Dabei handelt es sich um die Ausgleichsfläche am Nordrand des Baugebiets. Im Weiteren wird der Kreis Unna auf dieser Fläche ein artenreiches Grünland mit Saatgut aus regionalen Herkünften anlegen und mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzen und dauerhaft pflegen und erhalten.

### **Belange des Artenschutzes**

Zum Schutz der Brutvögel sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. die Räumung des Baugebietes außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen und das Auslösen von artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände sind gutachterlich im Vorherein im Rahmen einer Potentialeinschätzung ausgeschlossen worden.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

### Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben, die zusammenfassend folgende Themen behandeln:

- Abstand zum Wald,
- Fehlende Betrachtung von Klimaschutzbelangen insbesondere von Starkregenereignissen,
- Inanspruchnahme einer Landschaftsschutzfläche,
- Flächenversiegelung,
- kritische Auseinandersetzung mit dem Hydrogeologischen Gutachten für das Baugebiet,
- Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens,
- Erschließungsplanung,
- Unfallrisiken während der Bauphase,
- Straßenschäden und Belästigung durch den Baustellenverkehr,
- Forderung eines Lärmschutzgutachtens,
- ergänzende Ausführungen zur Artenschutzprüfung in Bezug auf vorkommende Tierarten (Rehe, Hasen, Fledermäuse, Fischreiher u. w.),
- Versiegelung von Flächen,
- Einschränkung bzw. Verlust der Erholungsfunktion durch die geplante Bebauung,
- Bodenverdichtung,
- Standort der Mehrfamilienhäuser (MFH),
- Grundstückswertverlust,
- Verkehrsanbindung und -belastung sowie Infrastruktur (Schule, Kindergärten, ÖPNV).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Einzelnen die folgenden Anregungen und Bedenken abgewogen:

- Die Anregung hinsichtlich der Wichtigkeit der Verlegung von Glasfaserkabel wird bei der Erschließung des Plangebietes berücksichtigt.
- Die Anregungen zur Erschließung des Plangebietes über den Heideweg sind nicht mehr relevant, da das neue Baugebiet über den Ausbau der verlängerten Straße Bredde erfolgt. Anregungen zur Änderung der Anbindung des Plangebietes vom Heideweg weg zur Straße Bredde hin wurden somit berücksichtigt. Die Dimensionierung der äußeren Erschließungsstraßen ist geprüft und als ausreichend befunden worden. Die korrekte Bestandsermittlung der Straßenverkehrsbelastung wird angezweifelt. Durch die geänderte Planung des Anschlusses des Bauungsplangebietes an das bestehende Verkehrsnetz wurde die Überarbeitung des Verkehrsgutachtens erforderlich. Auch die teilweise Neuberechnung zeigt, dass da vorhandene Verkehrsnetz leistungsfähig ist und die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet ohne Weiteres aufnehmen kann, so dass die diesbezüglichen Bedenken nicht

berücksichtigt wurden.

Der Endausbau des westlichen Teilstücks der Straße Bredde wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB mit dem Investor und der Stadt Fröndenberg/Ruhr geregelt. Damit ist die äußere Erschließung sichergestellt.

Bedenken bezüglich der Baustellenverkehre können nicht berücksichtigt werden. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist, da sie zeitlich begrenzt ist, nicht von Belang. Durch geeignete Beschilderung wird der Verkehr in der Bauphase so gelenkt, dass Schleichwege durch das Quartier größtmöglich verhindert werden. Zudem gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 1 der StVO.

Der Anregung den Verkehr durch das Plangebiet von der Straße Bredde zum Heideweg zu führen wird nicht für städtebaulich sinnvoll angesehen, weil sie u. a. aus Immissionsschutzgründen nicht gewollt sind. Die Durchgangsverkehre entsprächen nicht der Vorstellung eines Wohngebietes in verkehrsberuhigter Lage und würde auch im Bestand zu nicht gewollten Störungen führen.

Die weitere Anregung den Verkehr über den Heideweg zur Autobahn für Ortsfremde zu untersagen und die Durchfahrt nur Anliegern zu gestatten, bedarf einer verkehrsrechtlichen Anordnung. Sie kann nicht als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Zudem sind gewichtige Anhaltspunkte, die eine derartige Anordnung begründen würden, nicht erkennbar. So bleibt der Heideweg auch mit dem durch die Planung hervorgerufenen Neuverkehr deutlich unter der in den Richtlinien angegebenen Belastbarkeit von bis zu 400 Kfz in der Spitzenstunde. Darüber hinaus liefern vorgenommene Geschwindigkeitsmessungen Aussagen zur Belastung der Anwohner. Aufgrund der ermittelten Messergebnisse und der fehlenden Unfalllage ist es nach Auskunft der Straßenverkehrsbehörde nicht möglich, eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit durchzusetzen.

- Die Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme von natürlicher Bodenfläche an den Bedürfnissen der Bevölkerung vorbei wurden nicht berücksichtigt, da die Abwägung der unterschiedlichen Belange zugunsten der Bereitstellung von Wohnbauflächen erfolgte.
- Die Ausführungen hinsichtlich der lokalen Starkregenereignisse wurden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung des Baugebietes ist nach den anerkannten Regeln der Technik und entsprechend der Vorschriften bemessen. Die Starkregenereignisse sind entsprechend berücksichtigt. Stattgefundene Überflutungen im Bereich des Bestandes, werden durch die Entwässerung des neuen Baugebietes nicht zusätzlich hervorgerufen, da das neue Baugebiet separat in ein eigenes Mulden-Rigolen-System entwässert wird. Für die Rückstausicherung aus dem Kanalnetz ist der jeweilige Anschlussbetreiber zuständig. Ein hydrologisches Vorabgutachten wurde durch ein qualifiziertes Gutachten ersetzt, welches auf weiter fortgeschriebene Erkenntnisse hinsichtlich der Bebauungsplanung und Freiflächennutzung basierte. Es war eine Grundlage für die Bemessung der Versickerungsanlage.
- Die Bedenken hinsichtlich der aus der Öffentlichkeit kritisch gesehenen Dimensionierung der Schmutz- bzw. Niederschlagswasserbeseitigungsanlage und hinsichtlich des Abstandes der Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung zum Grundwasserpegel wurden nicht geteilt. Da die Niederschlagsversickerungsanlage für das neue Baugebiet autark funktioniert, ist eine zusätzliche Belastung vorhandener Niederschlagswasserkanäle ausgeschlossen. Gleichfalls hat das Baugebiet keinen Einfluss auf die Wasserabflussmenge des Strickherdicker-Bachs. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation in der Straße Bredde dem Abwassernetz in der Ardeyer Straße zugeführt werden. Die max. aus dem Baugebiet eingeleitete Wassermenge in die Bestandskanalisation beträgt 5l/s und wird

durch die Leistung der zur Entwässerung notwendigen Pumpanlage geregelt. Die zusätzlichen Schmutzwassermengen aus den Neubaugebiet werden schadlos von den bestehenden Kanälen aufgenommen, da sie im Zentralen Abwasserplan bereits berücksichtigt wurden.

- Der Landschaftsplan Nr. 7 „Raum Fröndenberg“ des Kreises Unna sieht für den nördlichen Teil des Plangebietes eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet „Strickherdicke-Ost“ vor. Der im LGS liegende Teil des Plangebietes besteht aus einer Intensivackerfläche. Naturnahe Lebensbereiche sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der Bedenken zur Inanspruchnahme von Flächen des Landschaftsschutzgebietes wird klargestellt, dass dies nur teilweise durch Wohnbauten erfolgt; ein größerer Teil jedoch als Ausgleichs- und Kompensationsfläche bzw. als Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung dient. Der Kreis Unna als Träger der Landschaftsplanung hat keine Bedenken gegen die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes erhoben. Daher wurden die Bedenken der Einwender zurückgewiesen.

Aus Klimaschutzgründen sollten keine Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen in Bauland umgewandelt werden. Der Natur sollte mehr Beachtung geschenkt werden. Hierzu ist auszuführen, dass es Aufgabe der Bauleitplanung ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet nach den Vorschriften des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Der Schwerpunkt dieser Aufgabe liegt in der Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen, wie z. B. Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der Wohnbedürfnisse, wirtschaftliche Belange, gesunde Arbeitsverhältnisse, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Erhalt von Land- und Forstwirtschaftsflächen und den vielfältigen Belangen des Umweltschutzes. So werden auch in diesem Bebauungsplanverfahren u. a. Belange des Naturschutzes und infrastrukturelle Aspekte ermittelt, bewertet und letztlich in der Abwägung gewichtet. Den getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen - nämlich der Schaffung von Wohnraum - wurde im vorliegenden Verfahren der Vorrang gegeben.

- In Bezug auf die Gestaltung der Vorgartenbereich wurde aus Klimaschutzgründen den Anregungen gefolgt und Festsetzungen getroffen, nach dem die Vorgartenzone von jeglicher Bebauung freizuhalten und eine Versiegelung des Bereichs sowie die Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig ist.
- Der Anregung folgend, wurde der Pkw-Stellplatzbedarf im Bebauungsplangebiet erhöht, in dem die Richtzahlen der Stellplatzverordnung der örtlichen Situation angepasst wurden.
- Einwendungen gegen die Platzierung von zwei Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken, die hierfür gemäß Bebauungsplan vorgesehen sind, wurden nicht berücksichtigt, da sie nunmehr zusammenliegend südlich der Erschließungsstraße vorgesehen sind, um den Übergang zur freien Landschaft - gekennzeichnet durch eine extensive Streuobstwiese - im nördlichen Plangebiet mit geringerer Bebauungsdichte städtebaulich zu prägen. Die Zusammenlegung ermöglicht die Realisierung einer gemeinsamen und damit platzsparenden Stellplatzanlage. Höhenmäßig entsprechen die beiden Gebäude den Gebäudehöhen der Bestandsbebauung. Die Vorschriften der Landesbauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen sichern die Einhaltung der Schutzziele: Belichtung, Belüftung, Besonnung, Wahrung angemessener Sozialabstand „Wohnfrieden“, so dass Beeinträchtigungen durch die Mehrfamilienhäuser auf die Umgebungsbebauung nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus wird durch die Verlegung der Mehrfamilienhäuser am Anfang des Plangebietes auch der zusätzliche Verkehr der neuen max. 6 Wohneinheiten/MFH so gelenkt, dass dieser Zielverkehr nicht durch das gesamte Wohngebiet fahren muss und somit sich die Beeinträchtigungen

als gering einzustufen sind. Die Verkehrsbelastung für die westlichen Teile des Plangebietes wird dadurch verringert.

- Eine fehlende Infrastruktur in Fröndenberg/Ruhr-Ardey wurde bemängelt. Unter versorgungstechnischen Gesichtspunkten wäre zwar eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Versorgung der Fröndenberger Bevölkerung anzustreben, aber bedingt durch die Siedlungsstruktur mit einem Hauptsiedlungskörper (Fröndenberg/Ruhr-Mitte) und mehreren kleineren Ortsteilen und der sich daraus ergebenden fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit von kleineren Nahversorgungsbetrieben ist dies nicht zu realisieren. Bei der Bestimmung des wohnortnahen Bereichs kann dieser gerade im ländlichen Raum durch eine entsprechend vorhandene ÖPNV-Anbindung, Fahrradnutzung oder längere Fußwege geprägt werden. Hierdurch ist es dann auch möglich, eine benachbarte Ortslage in die Nahversorgung miteinzubeziehen.  
Die nicht vorhandene Barrierefreiheit bei Bus und Bahn wurde zudem angeführt. Hierzu wird auf die barrierefreie Ausgestaltung im Bereich der Bahn hingewiesen, wie sie im Verkehrsentwicklungsplan genannt ist. Die Absenkung von Bordsteinen an Gehwegen im Ortsteil Ardey ist unabhängig von der Bebauungsplanung in Arbeit.  
Da der Ortsteil Ardey mit dem Wohnbauprojekt „Neue Mitte Ardey“ eine neue Begegnungsstätte bekommen hat und das Dorfcafé „Buntes Sofa“ von ehrenamtlichen Mitgliedern des Fördervereins Dorfgemeinschaft Ardey e.V. betrieben wird, wurde die Bedenken, dass es kaum Begegnungsmöglichkeiten in Ardey gibt, nicht geteilt.
- Auch die Radwegesituation in Fröndenberg/Ruhr wurde bemängelt. Der Arbeitskreis Radverkehr hat sich gebildet, um den Radverkehr im Stadtgebiet zu stärken und insbesondere die im VEP vorgeschlagenen Maßnahmen zur Umsetzung zu bringen.
- In Bezug auf das Erreichen bzw. Überschreiten der Kapazitätsgrenze in den Bereichen Kindereinrichtungen, Schulen (einschl. Schulwegsicherung u. a. durch Bürgersteige) würden Hinweise fehlen wie seitens der Stadt Fröndenberg/Ruhr die Bedarfe auch unter den Gesichtspunkten der Erhöhung der Einwohnerzahl angegangen werden sollen. Der Fachbereich Familie und Jugend der Kreisverwaltung ist als Jugendamt zuständig für die Schaffung von Betreuungsangeboten in der Kindertagespflege. Nach Aussage des v. g. Fachbereiches sind die durch den neuen Bebauungsplan hervorgerufenen zusätzlichen Betreuungsplätze bereits in der Bedarfsplanung berücksichtigt. Der gesetzlich verankerte Anspruch, Kindern in einem Alter zwischen 1 und 3 Jahren einen Kita-Platz oder eine Tagesmutter für die Betreuung zur Verfügung zu stellen, umfasst das gesamte Stadtgebiet; ein wohnort- bzw. ortsteilbezogener Anspruch besteht nicht. Durch die im benachbarten Ortsteil Langschede gelegene Grundschule sind entsprechende Kapazitäten ausreichend vorhanden. Somit wurden die Anregungen berücksichtigt. Die Schulwegsicherung mit Anordnung verkehrlenkender Maßnahmen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.
- Es gibt Bedenken gegen die gutachterlich ermittelte Personenzahl pro Haushalt und der damit verbundenen Verkehrsbelastung. Die Bedenken werden nicht geteilt, da der Bewohnerverkehr von durchschnittlich 3,0 Personen/Haushalt ausgeht und aufgrund der eher integrierten bzw. Randlage des Baugebietes mit fehlender fußläufig erreichbaren Nachversorgungsmöglichkeiten sowie der Vermutung, dass sich in dem Neubaugebiet bevorzugt Haushalte mit gehobenen ökonomischen Status und einem erhöhten Motorisierungsgrad ansiedeln, wird von einer erhöhten Auto-Affinität der zukünftigen Bewohner ausgegangen, dass etwa 3 von 4 Wege mit dem Kfz zurückgelegt werden. Es wird somit von 270 Kfz-Wege plus 30 Kfz-Wege für Besucher-, Wirtschafts- und Versorgungsverkehre gleich 300 Kfz-Fahrten ausgegangen, die sich je zur Hälfte in Quell- und Zielverkehr aufteilen.

- In Bezug auf den Verkehrslärm ist gutachterlich nachgewiesen, dass im Plangebiet die geltenden Schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. In Bezug auf die vorhandenen benachbarten Wohnhäuser ist keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrslärms zu erwarten. Daher sind diesbezügliche Bedenken nicht berücksichtigt worden.
- Die Einwände hinsichtlich eines angeblichen Wertverlustes bestehender Immobilien wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Durch die Darstellung von Wohnbaufläche im FNP war die Weiterentwicklung der Wohnbebauung in Fröndenberg/Ruhr-Ardey nach Nordwesten hin vorgezeichnet. Die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer neuen Planung auf Nachbargrundstücke beurteilt sich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der unmittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Planung zugelassen werden. Zu prüfen war demnach, ob die geplante Bebauung eine direkte und spürbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück des Einwenders zur Folge hat. Die Planung, d. h. die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Erschließung lassen solche Beeinträchtigungen der Nutzung von Bestandsgrundstücks nicht erwarten.
- Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet, damit neben den Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Anregungen, die der städtebaulichen Funktionsmischung entgegenstehen, wurde nicht gefolgt.
- Dem Einwand, dass Erholungsraum verloren geht, wurde genauso nicht gefolgt, da das Gelände zum Zeitpunkt der Planung intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Offizielle Wanderwege, die von Spaziergängern oder Radfahrern genutzt werden könnten, sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Feldwege, die das Baugebiet tangieren, bleiben erhalten.
- Es wird angeregt, nicht gegen die Interessen der Bürgerinnen und Bürger in Ardey zu handeln und zukunftsorientiert und nachhaltig zu denken. Die Lebensqualität in Ardey solle verbessert und nicht verschlechtert werden. Hierzu ist anzumerken, dass Lebensqualität ein Begriff ist, der durch viele verschiedene Teilaspekte gekennzeichnet ist. Im städtebaulichen Zusammenhang sind die unter § 1 Abs. 5 und 6 genannten zu berücksichtigende Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen wichtige Einflussgrößen auf die Lebensqualität der Bewohner einer Stadt bzw. eines Ortsteils. Das Ziel der Bebauungsplanung „Auf dem Buhrlande“, den Wohnraumbedarf zu decken, und die damit einhergehenden Auswirkungen u. a. auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, auf die Infrastruktureinrichtungen oder auf die Immissionslage (Lärm) beeinträchtigen die Lebensqualität der Ardeyer Bürgerinnen und Bürger nicht. Auch die für die Planung erstellten Gutachten und Fachberichte bestätigen die städtebauliche Vertretbarkeit der Planinhalte. Der Anregung wurde somit nicht gefolgt.
- Hinsichtlich der Bedenken zu nahe am Wald bauen zu können, wurde nicht geteilt, da der Waldabstand über 50 m beträgt und die Hauptwindrichtung gegen einen schädlichen Funkenflug spricht. Forstwirtschaftliche Bedenken seitens der zuständigen Behörde wurden nicht geltend gemacht.
- Aufgrund der Steigerung der Anwohnerzahl wurde darauf verwiesen, dass nach der Brandschutzbedarfsplanung die Sicherheit ohnehin nicht ausreichend für die derzeitigen Einwohner im Ortsteile Ardey ist. Die vorgetragenen Bedenken wurden nicht geteilt, da der

beschlossene Brandschutzbedarfsplan die Sicherheit des Ortsteils Ardey bestätigt und Veränderungen im Hinblick auf die Siedlungsstruktur regelmäßig fortgeschrieben werden. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls gesichert.

- Es wurde auf die Notwendigkeit der engen Abstimmung zwischen Investor und Stadt Fröndenberg/Ruhr in Sachen Ausbau der inneren Erschließung hingewiesen. Das Ergebnis ist die nunmehr verkehrsberuhigte Erschließung der geplanten Wohnhäuser.
- Der Anregung das Neubaugebiet in geringer Entfernung im Baugebiet Schürenfeld entstehen zu lassen konnte nicht gefolgt werden. Im wirksamen FNP der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist der zukünftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt und unter Berücksichtigung landesplanerischer Ziele in den beiden Siedlungsschwerpunkten Fröndenberg/Ruhr-Mitte und Ardey/Langschede/Dellwig/Strickherdicke ausgewiesen worden. Das „Schürenfeld“ in Langschede stellt hierbei mit fast 8 ha den größten, zusammenhängenden Entwicklungsbereich dar. Zur Fortentwicklung des Ortsteils Ardey wurde am nördlichen Siedlungsrand das Gelände „Auf dem Buhrlande“ als Wohnbauflächenreserve dargestellt, allerdings ohne die zusätzliche Bautiefe, die Gegenstand der 9. FNP-Änderung ist. Sowohl die Fläche „Auf dem Buhrlande“ als auch das „Schürenfeld“ dienen der Bedarfsdeckung. Die Entscheidung, das Gelände „Auf dem Buhrlande“ als Wohnbaufläche zu entwickeln, ist bereits auf der Ebene des FNP getroffen worden und zwar unter Beachtung vieler verschiedener Belange, wie z. B. Belange der Landwirtschaft, der Wohnraumversorgung der Bevölkerung sowie Umweltschutzelange. Die Stadt Fröndenberg/Ruhr ist grundsätzlich gehalten ihren Freiflächenverbrauch durch Bauleitplanung (FNP und Bebauungspläne) zu reduzieren und die Möglichkeiten flächensparender baulicher Nutzung einzusetzen.
- Die Einwände gegen den Tausch von geplanten Wohnbauflächen in Ardey und Dellwig wurden im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans abgehandelt – siehe dort.

Nach der Beteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit weitere Stellungnahmen abgewogen. Aufgeführt sind hier nachfolgend die Anregungen und Bedenken, die nicht schon zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB behandelt wurden.

- Der Einwand, dass die Umplanung von einem reinen Wohngebiet in ein allgemeines Wohngebiet und der damit verbundenen zusätzlichen Verkehre wurde nicht berücksichtigt. Des Weiteren haben sie auch keine Auswirkungen auf die Entwässerung des Plangebietes. In den gültigen Gutachten wurden bezüglich der Verkehre und dessen Auswirkungen die allgemeine Wohngebietsausweisung berücksichtigt. Das eigentliche Verkehrsgutachten unterscheidet auch nicht in reines oder allgemeines Wohngebiet. Unterschiedliche Auswirkungen auf die Entwässerung waren ebenfalls nicht zu berücksichtigen.
- Auf das Betreiben einer Pumpanlage in der Schmutzwasserkanalisation sollte verzichtet werden, um ressourcenschonend mit Energie umzugehen. Das Schmutzwasser sollte in den Kanal Heidestraße abgeleitet werden. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dies den Bau einer zusätzlichen Kanaltrasse im sog. Grünweg erforderlich machen würde. Die Erschließungsplanung (Verkehr und Kanaltrassen) sollte aus Effizienzgründen nicht über unterschiedliche Straßenflächen erfolgen.
- Ein größtmöglicher Abstand zwischen den geplanten Mehrfamilienhäusern und den westlich vorhandenen Reihenhäusern soll vorgesehen werden, um schädliche Auswirkungen (Lichtverhältnisse, Schattenwurf, Belüftung) zu vermeiden. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Die Mindestabstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand)

regelt § 6 BauO NRW und beträgt mind. 3 m. Hauptgründe für Abstandsflächen sind die ausreichende Belichtung, der Brandschutz und der Sozialabstand. Der nachbarliche Wohnfriede ist damit gewahrt. Die Bebaubarkeit im Plangebiet wird über die Festlegung von Baugrenzen geregelt. Zu den in Rede stehenden Grundstücken mit der Reihenhausbebauung rücken die Baugrenzen 5 m ab.

- Damit eventuelle Schäden durch Baustellenverkehre an bestehenden Straßen und Gebäuden festgestellt werden können, wird der Zustand vor Beginn der Erschließungsarbeiten dokumentiert. Wie in der Anregung vorgetragen, sind verursachte Schäden vom Erschließungsträger zu beseitigen.
- Auf die Belastung durch Mehrverkehr auf der Straße Zum Siepen wurde hingewiesen, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden, die dies unterbinden. Gemäß Erschließungskonzept soll die Durchfahrt durch verkehrslenkende Maßnahmen verhindert werden, damit der Neuverkehr aus dem Plangebiet die Straße Zum Siepen nicht als Abkürzung in Richtung Heideweg nutzt. Somit wurde die Anregung zumindest zum Teil berücksichtigt, wenn sie auch nicht mit Mittel des Bebauungsplanes als Festsetzung getroffen werden kann.
- Das Plangebiet wird durch ein gestuftes Straßensystem erschlossen, welches auch überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wurde. Lediglich kurze Stichwege mit Erschließungsfunktion für bis zu 2 WE sind als private Erschließungsstraße festgesetzt. Die öffentliche Funktion dieser Erschließungsstraße ist als gering einzustufen, so dass eine Festsetzung als private Verkehrsfläche sinnvoll ist. Zur dauerhaften Sicherung dieser untergeordneten öffentlichen Erschließungsfunktion ist die Festsetzung von GFL ausreichend und reduziert dauerhaft den städtischen Unterhaltungsaufwand. Aus den genannten Gründen wurde die vorgeschlagene Änderung der Erschließung einzelner Grundstücke sowie die Verlegung des Fuß- und Radweges nicht berücksichtigt.  
Das Neubaugebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und erhält eine Ausschilderung mit dem Verkehrszeichen 325. Ein Radfahrer bewegt sich also die ganze Zeit mit dem Fußgänger auf einer Fläche und muss sich entsprechend verhalten. Auch die Zuwegung zum Spielplatz unterliegt dieser Regelung. Auf dem Spielplatzgelände selbst hört die Verkehrsfläche auf. Der Fuß- und Radweg quert daher nicht den Spielplatz, sondern stellt lediglich die Anbindung an ihn dar. Am Eingang wird das Spielplatzschild mit entsprechenden Regeln aufgestellt. Hierzu gehört, dass Fahrradfahren verboten ist.
- Die Anregung bzgl. der Verlegung der Muldenfläche zur Ableitung einer überfließenden Straßenentwässerung wurde nicht berücksichtigt, weil sie entwässerungstechnisch nicht möglich ist.
- Durch die gekennzeichneten Parkmöglichkeiten im oberen Teil der Straße Bredde, so die Bedenken, sei nur noch Platz für einen fahrenden Pkw. Nach Aussage des Verkehrsgutachters ist eine Optimierung der Verkehrsabläufe weder aktuell noch nach Realisierung des Planvorhabens erforderlich. Die ermittelten Zuwächse des Straßenverkehrs aus dem neuen Baugebiet betragen lediglich 300 Kfz-Fahrten über den Tag verteilt. Die Bedenken wurden daher nicht geteilt.
- Die Einwendung bzgl. bereits durchgeführter Leistungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplans getätigt wurden, sind unternehmerisches Risiko des Investors.
- Es wird klargestellt, dass der Regionalverband Ruhr bestätigt hat, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die 9. Änderung des FNP als vorbereitende Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 119 bestehen und die Planung an die Ziele der Raumordnung

angepasst ist.

- Die Anregung zur Verbesserung des Infrastrukturangebotes wurden berücksichtigt. Dafür werden unterschiedliche Handlungsfelder bearbeitet, z. B. Verkehrsentwicklungsplan 2030 Fröndenberg/Ruhr und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.  
Die räumliche Versorgung mit Spielflächen ist gewährleistet. Die Belange der Nahversorgung und Verkehrserschließung wurden geprüft. Im Ergebnis wurden keine infrastrukturellen Missstände ermittelt, die die Entwicklung des Baugebietes verhindern würde.
- Die Bedenken zum Hochwasserschutz wurden nicht berücksichtigt, da dieser nach Aussage des Gutachters ausreichend eingeplant ist. Die Bestandsbebauung ist gemäß landesweiter Starkregengefahrenkarte nicht hochwassergefährdet.
- Zum Teil wurde berücksichtigt, dass in Anpassung an die Bestandsbebauung Reihen- und Doppelhäuser ermöglicht werden sollen. Lt. Bebauungsplan sind Einzel- oder Doppelhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser zulässig, dies entspricht einer bedarfsgerechten Nachfrage.
- Die Einwendung die bedarfsgerechte Wohnbauflächendarstellung im FNP nicht in Bebauungsplanfestsetzungen umzusetzen und lieber flächenschonend auf sie zu verzichten, kann aus Gründen der hohen Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäuser nicht städtebauliches Ziel der Stadt Fröndenberg/Ruhr sein.
- Aus städtebaulichen Gründen sind neben der begrünten Flachdachform im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung auch höhenbegrenzte Satteldächer zulässig. Daher wurde die Anregung im gesamten Plangebiet begrünte Dächer festzusetzen nicht berücksichtigt.
- Die Zuwegung zum Baugebiet sollte ohne die Gefahrensituation aus der unnötige Verschwenkung des Straßenanschlusses erfolgen. Die geplante Verschwenkung der Fahrbahn verstärkt die mit dem Ausbau des Teilstücks als verkehrsberuhigten Bereich verbundenen Verhaltensregeln, u. a. Schrittgeschwindigkeit, spielende Kinder erlaubt.
- In Bezug auf die Einwendungen hinsichtlich etwaiger Lärm- und Geruchsbelästigungen wird auf die zum Bebauungsplan erstellten Gutachten verwiesen. Diese bestätigen, dass keine schädlichen Immissionen auf das Leben im Plangebiet einwirken und auch keine nachteiligen Emissionen durch die nutzungskonforme Plandurchführung hervorgerufen werden.
- Des Weiteren sind Anregungen nicht berücksichtigt, die planungsrechtlich oder mit Mitteln des Bebauungsplans nicht durchführbar, nicht erforderlich bzw. vorher bereits planerisch umgesetzt, nicht planungsrelevant oder schon anderweitig beschlossen waren.

#### Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Verschiedene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Verschiedene Beteiligte teilten mit, dass die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt werden.

- Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Ericsson Service GmbH, der Vodafone GmbH und der Dt. Telekom Technik GmbH Hinweise zu ihren Versorgungsleitungen mitgeteilt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- Die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe hatte, um das Vorhandensein von

Bodendenkmälern zu prüfen, vorgeschlagen, im Plangebiet einige Baggerschnitte durchzuführen. Nach erfolgter Durchführung von 8 Geländeschnitten wurde seitens der Behörde ein Negativattest erstellt. Es haben sich keine eindeutigen Hinweise auf erhaltene archäologische Relikte ergeben.

- Für die Erschließung durch privaten Verkehrsflächen haben die Stadtwerke Fröndenberg Wickede GmbH und die Gelsenwasser AG darauf hingewiesen, dass die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig ist. Der Hinweis wird berücksichtigt.
- Die Wasserwerke Westfalen GmbH haben um Aufnahme eines Hinweises auf die geltende Wasserschutzverordnung in die Planunterlagen gebeten. Weiterhin wurden Bedenken hinsichtlich der geplanten Entwässerungsanlage bzw. des Schluckbrunnens geäußert. Die Planunterlagen wurden mit dem Hinweis ergänzt. Die Entwässerungsanlage wurde umfangreich überarbeitet. Eine Anlage eines Schluckbrunnens ist nicht mehr Bestandteil der Planung und des Baus einer Niederschlagswasserversickerungsanlage.
- Der Geologische Dienst NRW betonte die Notwendigkeit zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen der Bebauungsplanung. Das Schutzgut Boden ist im Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Der Hinweis zum Schutz des Mutterbodens wurde in den Bebauungsplan übernommen.
- Von der Kreispolizeibehörde, Abteilung Prävention wurden zahlreiche Anregungen und Hinweise gegeben, durch die Gestaltung des Wohngebietes kriminellen Handlungen vorzubeugen und die soziale Kontrolle der Bevölkerung zu sichern. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Anregungen wurden soweit möglich berücksichtigt.

Während der Beteiligung im Rahmen der Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen vorgebracht. Aufgeführt sind nachfolgend die Hinweise, Anregungen und Bedenken, die nicht schon zur Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgeführt wurden.

- Seitens der Bezirksregierung Arnsberg Dez. 25 wurden aus verkehrstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Vorsorglich wurden Hinweise zum Parken gegeben. Hierzu ist anzumerken, dass die geplante Erschließungsstraße einschl. der beiden Stichstraßen als verkehrsberuhigter Bereich angelegt wird. Damit ist das Parken nur auf den entsprechend dafür gekennzeichneten Flächen erlaubt. In den Stichstraßen wurden keine Parkplätze festgesetzt.
- Die Deutsche Bahn AG Immobilien geht grundsätzlich davon aus, dass das Baugebiet aufgrund des Abstandes zu aktiven Bahnbetriebsanlagen keinen Einfluss auf diese haben. Vorsorglich werden einige Hinweise zu Beachtung auf einem gesonderten Hinweisblatt gegeben, welches den Abwägungsunterlagen beigelegt ist. Zusammenfassend ist anzumerken, dass die geplanten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben.
- Die Stadtwerke Fröndenberg Wickede GmbH benötigen aufgrund der gestiegenen Ansprüche an die Stromversorgung und der damit verbundenen Mehrverlegung von Kabeln eine breitere Kabeltrasse im Straßenkörper; was bei der Erstellung der Abwasseranlage und bei den Baumpflanzungen zu berücksichtigen ist. Der Projektträger wurde entsprechend informiert.
- Die Anregungen des KommunalService Wickede-Fröndenberg AÖR zum Bau der Erschließungsanlagen werden im Rahmen des Ausbaus berücksichtigt. Bei der Umsetzung der Planung bleibt es jedoch beim 18,00 m großen Wendehammer, der auch den sicher-

heitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen entspricht.

- Die Anregung des Kreises Unna hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden beim Ausbau berücksichtigt. Durch die Umsetzung der Bebauungsplanung ändert sich nichts an der Parksituation im ausgebauten Teil der Straße Bredde. Die Sammelstandorte für Abfallbehälter auf oder an der öffentlichen Verkehrsfläche wird mit dem Entsorgungsunternehmen abgestimmt.

Zwischen dem Kreis Unna und dem Investor ist geklärt, wie der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert wird.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, die zu beachten sind, sind bekannt. Entsprechende Regelungen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung hat die Bezirksregierung Arnsberg i. S. Schmutzwasser als auch der Kreis Unna i. S. Niederschlagswasser der jeweiligen Kanalanzeige für das Bebauungsplangebiet zugestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser über die geplante zentrale Versickerungsanlage in das Grundwasser wurde erteilt.

Hinsichtlich des Rechtsanspruchs auf einen Platz in der Kindertagesbetreuung (Kinder von 1 bis 6 Jahre) ist auszuführen, dass nach Aussage des Fachbereichs Familie und Jugend der Kreisverwaltung als zuständiges Jugendamt die durch das neue Baugebiet hervorgerufenen zusätzlichen Betreuungsplätze bereits in der Bedarfsplanung berücksichtigt wurden.

Weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Anregungen abgegeben.

### **Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Entwicklung des dieser Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes wurde auch anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft und auf ihre Realisierbarkeit hin abgewogen.

Als grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeit, die an diesem Standort eine sinnvolle Nutzung ermöglichen würde, käme lediglich die Beibehaltung des Status Quo in Betracht. Dies widerspricht jedoch den Zielen der Stadtentwicklung, die hier bereits im gültigen Flächennutzungsplan die Entwicklung von Wohnbauland dokumentiert hat. Gemäß dem wirksamen FNP stehen in diesem Siedlungsschwerpunkt keine alternativen Bauflächen für die nachgefragte Wohnbaunutzung zur Verfügung.

Eine anderweitige wohnbauliche Nutzung mit einer geringeren bzw. einer stärkeren Verdichtung würde entweder eine noch weiter aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden größeren Freiflächen oder eine stärker verdichtete Bebauung mit z. B. Reihenhäuser und/oder weiteren Mehrfamilienhäusern bedeuten.

Das gewählte städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Baustruktur und bauliche Dichte orientieren sich an der südlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung und berücksichtigen die Übergangssituation in die freie Landschaft. Die Bebauung führt zu einem vertretbaren Versiegelungsgrad des Wohnbereiches mit einem ausreichend »grünen« Freiflächenanteil (Hausgärten, Grünflächen). Die Ausgleichflächen für die Streuobstwiese und die begrünte Niederschlagswasserbeseitigungsanlage erhöhen den Grünanteil wesentlich.

Bei einer weitergehenden Verringerung der baulichen Dichte würde die erforderliche Erschließung des Gebietes mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu Buche schlagen und zur Unwirtschaftlichkeit (und damit zur Undurchführbarkeit) der Planung führen.

Eine stärker verdichtete Wohnbebauung würde demgegenüber der im angrenzenden Umfeld überwiegend vorhandenen Bebauungsstruktur widersprechen und sich hier weder in das Ortsbild noch in das Landschaftsbild angemessen einfügen. Darüber hinaus würde diese Planungsvariante auch ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen ist die vorliegende Planung, die für diesen Standort am besten geeignete und mit den Zielen der Stadtentwicklung einhergehende bauliche Nutzung.

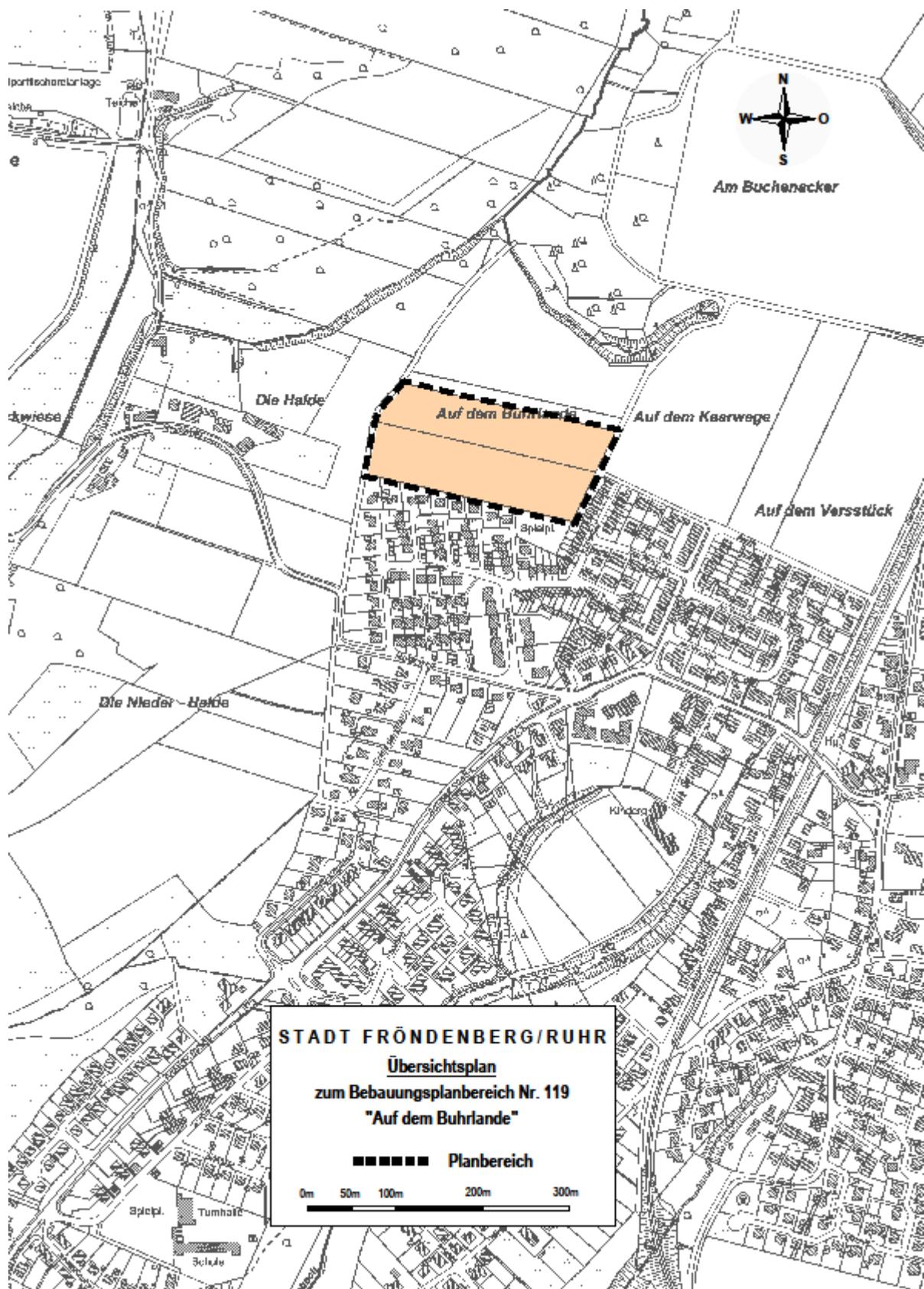
Fröndenberg/Ruhr im Februar 2023  
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

Gez.

T. Stein

Fachbereich 3 Bauservice



Bearbeitet:  
Dipl.-Ing. **Arnold Schellert**  
- Bauleitplanung -  
Berkenhofskamp 59 c  
58710 Menden (Sauerland)  
Fon: 02373/984898  
Mobil: 0171 2110251  
Mail: [a.schellert@unitybox.de](mailto:a.schellert@unitybox.de)

S-01-2020-FR