Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95, Teil A, „Hirschberg“ der Stadt Fröndenberg/Ruhr

Stand: Januar 2011

Lage des Änderungsgebietes

Inhalt

		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Verfahren	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
5.	Anlass und Ziel der Planung	3
6.	Umweltbelange	4
7.	Sonstige Belange	5
8.	Auswirkung der Planung auf private Belange	5

1. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage der **§ 10 Abs. 1** und **§ 13** des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach **§ 86 Abs. 1** Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615), und **§ 7** der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.11.2004 (GV NRW S. 644) und in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) als Satzung aufgestellt.

2. Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 (A) wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

3. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet erfasst die Flurstücke 592 – 604 und 605 tlw. der Flur 9 in der Gemarkung Fröndenberg. Das Änderungsgebiet ist begrenzt:

im Norden:	von der privaten Grünfläche, Flurstück 564,
im Osten.	durch die nicht überbaubare private Grundstücksfläche, Flurstück 369,
im Süden:	durch die Straße „Von-Nell-Breuning-Straße“ und
im Nord-Westen:	durch die Verkehrsgrünfläche, Flurstück 423.

Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von ca. 500 m ² auf.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 12.05.2005 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr stellt das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Inhalt der 3. Änderung stimmt mit der v. g. Darstellung überein.

5. Anlass und Ziel der Planung

Ein Grundstückseigentümer aus dem B-Plan Nr. 95 (A) hat einen Bauantrag für den Neubau für drei Pkw-Fertiggaragen gestellt. Diese Garagen sollen auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche errichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 95 (A) für den Bereich „Hirschberg“ wurde am 28.09.2000 rechtskräftig. Ziel der Planung war die Deckung von Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung einer ökologischen und flächensparenden Bauweise. Darüber hinaus sollte vor allem Familien mit Kindern die Möglichkeit zum Bau eines Einfamilienhauses gegeben werden.

Insbesondere die Größe der Grundstücke um 400 m² entspricht dem o. g. Ziel. Hier konnten auf relativ kleiner Fläche viele Wohneinheiten in offener Einzelhausbebauung entstehen. So wurde der Grundstückskostenanteil an den Gesamtbaukosten gering gehalten. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen wurde dem direkt angrenzenden Teilgebiet II zugeordnet, da es sich hierbei um relativ kleine Grundstücke handelt und die Entfernung zwischen Garagen und Gebäudekomplex als gering und durchaus vertretbar eingestuft wurde.

Im Rahmen der 2. Änderung wurde u. a. diese Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze und Garagen auf das Teilgebiet II aufgehoben, da diesbezüglich Anregungen bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen wurden.

Mittlerweile sind alle Flächen für Gemeinschaftsgaragen verkauft worden.

Im o. g. Bauantrag wird die Errichtung von drei Garagen auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche beantragt. Daraus ergeben sich folgende Widersprüche zu dem Ursprungsplan:

1. Überschreitung der Baugrenzen, da Garagenflächen (3 m x 6 m) größer sind als Stellplatzflächen (2,50 m x 5 m),
2. Flächenausweisung „GST“ anstatt „GGA“.

Aufgrund dieser Widersprüche wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Fröndenberg/Ruhr beschlossen, diesen Bereich durch eine Bebauungsplanänderung neu zu ordnen. Es ist beabsichtigt, die Fläche als „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports“ festzusetzen. Innerhalb dieser Fläche sind dann die erwähnten Anlagen überall zulässig.

6. Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 (A) wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Umsetzung der Änderung führt weder zu neuem Baurecht noch zu einer Erhöhung der Bebauungsdichte.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange, wie z. B. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Bau- und Bodendenkmäler, werden im vorliegenden Änderungsverfahren nicht berührt und können daher unberücksichtigt bleiben.

Eine Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit ist gemäß Übersichtsplan „Risikobereich Kampfmittel (Stand 2004)“ im o. g. Änderungsverfahren nicht erforderlich.

8. Auswirkung der Planung auf private Belange

Durch die 3. Änderung erfolgen keine Auswirkungen der Planung auf private Belange.

I.A.

Garder-Manz