



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans

der Stadt Fröndenberg/Ruhr

Darstellung der

- Fläche 1 – Gemarkung Dellwig
im Bereich Schulstraße und Strickherdicker Weg
als Wohnbaufläche
- Fläche 2 – Gemarkung Dellwig
im Bereich östlich des Weidenweges
als Wohnbaufläche
- Fläche 3 – Gemarkung Fröndenberg
nordöstlich der Justizklinik
als Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche 4 – Gemarkung Fröndenberg
an der Straße „Hohenheide“ – westlicher Bereich
als gemischte Baufläche
- Fläche 5 – Gemarkung Bentrop
nördlich der Kaiserstraße
als Wohnbaufläche

Inhalt:

1. Verfahrensablauf
2. Ziele der Flächennutzungsplanänderung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten



Präambel

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplanverfahren berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 29.05.2008 den Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 06.10.2008 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung lag der Planentwurf einschließlich Begründung, Umweltbericht und Gutachten in der Zeit vom 24.01. bis einschließlich 07.02.2011 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rathaus, Gebäude Ruhrstraße 9, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 21.01.2011 benachrichtigt und hatten einen Monat Gelegenheit zur Stellungnahme.

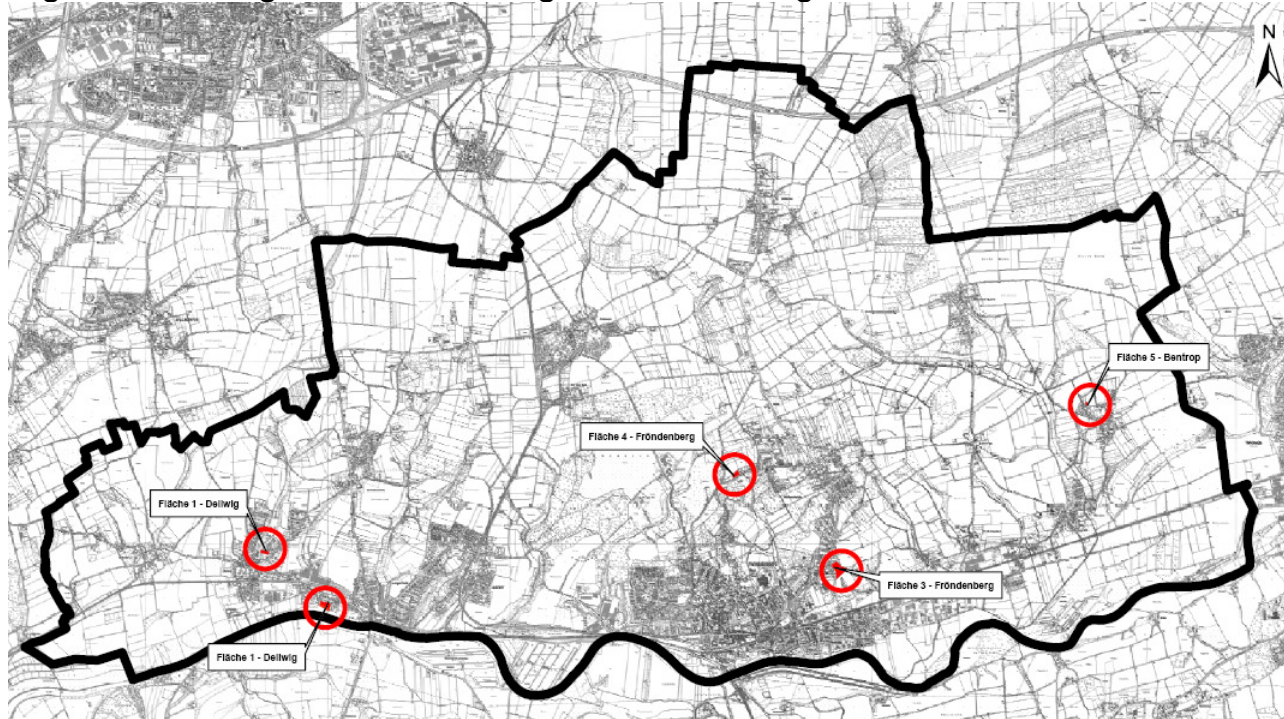
Über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr am 06.04.2011 beraten und die Offenlage des Änderungsentwurfes beschlossen. Der Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörde (seit Oktober 2009) hat mit Verfügung vom 11.05.2011 erklärt, dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Es bestehen nach § 34 (1) LPlG keine landesplanerischen Bedenken. Die Offenlage fand vom 09.05. bis einschließlich 10.06.2011 statt.

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 20.07.2011 nach Abwägung über die im Laufe des gesamten Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen den Feststellungsbeschluss gefasst. Mit Datum vom 20.10.2011 hat die Bezirksregierung Arnsberg die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung am 24.11.2011 wurde der geänderte Flächennutzungsplan wirksam.

2. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist seit dem Jahre 2005 wirksam. Seit dieser Zeit sind Anfragen an die Verwaltung gestellt worden, den Flächennutzungsplan zu ändern. Einerseits zur Korrektur von Darstellungsfehlern und andererseits zu Anpassung von bereits rechtskräftigen Planungen. Insgesamt wurden in diesem Verfahren fünf Flächen geändert.

Lage der Änderungsbereiche im Stadtgebiet Fröndenberg/Ruhr



Grafik 1: (Eigene Darstellung, Stadt Fröndenberg/Ruhr)

- **Fläche 1 - Dellwig:** Gemarkung Dellwig, Flur 2, z. Zt. Flurstücke 26 und 27

In Anlehnung an die örtliche Situation und der direkt angrenzenden Wohnbauflächen wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche war vor der Flächennutzungsplan - Neuaufstellung als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde diese Darstellung irrtümlicherweise in die Darstellung Grünfläche geändert. Dieser Fehler wurde mit der geänderten Darstellung behoben. Strukturelle Auswirkungen dieser Änderung auf den Ortsteil werden aufgrund der geringen Größe nicht erwartet.

- **Fläche 2 - Dellwig – Langschede:** Gemarkung Dellwig, Flur 3, z. Zt. Flurstücke 25, 211, 214, 298, 337 und 338

Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wurde im Aufstellungsverfahren und in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan den sog. Kategorie-2-Fläche zugeordnet. Kategorie-2-Flächen sind als Wohnbauflächen grundsätzlich geeignet. Sie sollen entwickelt werden, wenn auf die Kategorie-1-Flächen (Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan) nicht zurückgegriffen werden kann. Die Fläche sollte aufgrund der Wasserschutzzonendarstellung (Wasserschutzzone II) nicht als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die Grenzen der Wasserschutzzone waren bislang in diesem Bereich nicht korrekt wiedergegeben worden. Eine redaktionelle Änderung führte dazu, dass die o. g. Fläche nunmehr in der Wasserschutzzone III a liegt, in der die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich zulässig ist. Städtebaulich fügt sich diese Nutzung in die Ortslage ein, wo neben der im Kernbereich dieses Stadtteils vorhandene Mischung von Einzelhandel und Dienstleistung vor allem Wohnen dominiert. Strukturelle Auswirkungen auf den Stadtteil werden nicht erwartet. Vielmehr würde das angrenzende „Grundversorgungszentrum Dellwig (Hauptstraße)“ durch weitere Anwohner gestärkt werden. Die Fläche 2 ist neben der Wohnbaufläche im Bereich Schürenfeld (nördlich von Langschede) die einzige größere Fläche, die im Siedlungsbereich Langschede zu Bauland entwickelt werden könnte.

- **Fläche 3 - Fröndenberg/Ruhr (Hirschberg):** Gemarkung Fröndenberg, Flur 10, z. Zt. Flurstücke 21 tlw., 121 und 157 tlw.



Die Fläche war im Flächennutzungsplan als Grünfläche (2.500 m²) und Wohnbaufläche (12.882 m²) dargestellt. Sie befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Fläche 3 sollte ein Bebauungsplan die bauliche Nutzung regeln. Der Bebauungsplan Nr. 95 (Teil B) „Hirschberg“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, das Aufstellungsverfahren aber nicht bis zum Satzungsbeschluss geführt (Planverfahren endete im Juli 2002). Für diesen Bereich wurde bis heute kein Bedarf an Wohnbauflächen angemeldet, so dass entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgt.

- **Fläche 4 - Fröndenberg/Ruhr (Hohenheide):** Gemarkung Fröndenberg, Flur 5, z. Zt. Flurstück 193

Die Fläche 4 wird als Mischgebiet dargestellt. Sie war im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald (3.998 m²) festgesetzt. Für den Anbau einer Produktionshalle mit Verwaltung wurde ein Teil der Forstfläche benötigt. Diese wurde in Form einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB, mit der Bezeichnung „Auf dem Voßberge“ in die Ortslage einbezogen. Die betreffende Waldfläche war vorab durch den Befall des Borkenkäfers schon sehr dezimiert worden. Dies und die wirtschaftliche Sicherung des bestehenden Betriebes führten zur Befürwortung des Vorhabens. Die Art der Nutzung und deren Umfang - Gewerbe, mittlere Betriebsgröße - fügen sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der näheren Umgebung ein. Änderungen der Infrastrukturausstattung sind nicht erforderlich. Die Erschließungsstraße Hohenheide ist für das geringfügig höhere Verkehrsaufkommen durch Betriebsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

- **Fläche 5 - Bentrop (Kaiserstraße):** Gemarkung Bentrop, Flur 3, z. Zt. Flurstück 111/28 tlw.

Diese Fläche war als Fläche für die Landwirtschaft (1.058 m²) dargestellt. Die nun genehmigte Darstellung Wohnbaufläche entspricht der tatsächlichen Nutzung. Die Flächennutzungsplanänderung ist eine Anpassung an die verbindliche Planung. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus, wurde in diesem Bereich die Ortslage mit einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB erweitert. Ein städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB regelt die Bebauung und den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Untere Landschaftsbehörde - Kreis Unna – hat unter Auflagen dem Vorhaben zugestimmt

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Planbegründung zum FNP-Änderungsverfahren, dokumentiert. In der Bestandserfassung werden die Umweltaspekte für die Änderungsbereiche ermittelt und die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden durch das vorliegende Änderungsverfahren nicht erwartet.

- **Fläche 1**

Diese Fläche ist 3.488 m² groß und befindet sich im Siedlungskern des Stadtteils Dellwig, in einer Gemengelage von Schule, Kirche (Grünanlage, Friedhof) und Wohnen. Sie stellt sich als extensives Grünland dar. Die Fläche befindet sich bereits in einem Satzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB - Ortslage Dellwig. Zukünftige Bebauung muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Das Ortsbild würde daher nicht nachteilig beeinflusst. Durch eine bauliche Nachverdichtung werden dagegen Freiflächen außerhalb der Ortslage geschont.

Die nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der geplanten Nutzung auf den Menschen, die Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume, die Klima- und Luftverhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden auf der Ebene des Flächennut-



zungsplans als nicht erheblich eingestuft. Die Lebensraumveränderungen für Pflanzen und Tiere und die daraus folgenden nachteiligen Auswirkungen betreffen keine Schlüsselfunktionen für das Fortbestehen lokaler Arten bzw. Lebensgemeinschaften.

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Ausweisung der Bauflächen, sind aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsziele nicht zu vermeiden. Allerdings kann mit Hilfe verbindlicher Regelungen eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt werden, um einen niedrigeren Versiegelungsgrad zu erreichen. Außerdem wird entsprechend dem Landeswassergesetz (LWG § 51a) überprüft werden, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück erfolgen kann.

▪ Fläche 2

Die Fläche ist 7.067 m² groß und befindet sich am Rande des Siedlungskerns Langschede und grenzt an die vorhandene Wohnbebauung. Derzeit wird sie als extensives Grünland genutzt. Einige solitäre größere wie kleinere Laubbäume sowie in Teilbereichen eine Einfriedigung mit Hecken (Randgehölzen) sind vorhanden. Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen, die Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume, die Klima- und Luftverhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans als nicht erheblich eingestuft. Diese würden ohnedies erst infolge der Umsetzung der Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entstehen können. Die Lebensraumveränderungen für Pflanzen und Tiere und die daraus folgenden nachteiligen Auswirkungen betreffen keine Schlüsselfunktionen für das Fortbestehen lokaler Arten bzw. Lebensgemeinschaften.

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Ausweisung der Bauflächen, sind aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsziele nicht zu vermeiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten „umweltschonende“ Festsetzungen getroffen werden (um bspw. einen niedrigeren Versiegelungsgrad zu erreichen).

▪ Fläche 3

Die Fläche ist 15.382 m² groß und befindet sich am Rande des Siedlungsschwerpunktes Fröndenberg/Ruhr und grenzt an das Gelände des Justizvollzugskrankenhauses Nordrhein-Westfalen. Derzeit wird sie landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird umsäumt mit niedrigen Randgehölzen bzw. Hecken. Nachdem das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich seit Juli 2002 nicht weitergeführt wurde und eine Umwandlung der Ackerfläche in Bauland und Grünland (Bolzplatz) auch zukünftig nicht zu erwarten ist, war es folgerichtig die Wohnbauflächen-darstellung aufzuheben. Umweltrelevante Eingriffe sind zukünftig nur im Rahmen von besonders zu prüfenden Außenbereichsvorhaben (u .a. sog. privilegierte Vorhaben) zulässig. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter werden zunächst nicht erwartet, können an dieser Stelle auch nicht prognostiziert werden.

▪ Fläche 4

Mit der Darstellung als Mischgebiet soll die Darstellung im Flächennutzungsplan an eine tatsächliche Nutzung angepasst werden. Fläche 4 ist 3.889 m² groß und damit eine relativ kleine Fläche. Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen, die Tier- und Pflanzenwelt und deren Lebensräume, die Klima- und Luftverhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans als nicht erheblich eingestuft. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Ergänzungssatzung wurden die umweltrelevanten Aspekte genauer untersucht. Damals wurde festgestellt, dass die Nutzungsart keine negativen Auswirkungen hat. In Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter kann insgesamt festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen mit der Darstellung eines Mischgebietes und nach Realisierung der Betriebserweiterung verbunden sind (Die Lärm- und Luftbelastung wird allerdings erwartungsgemäß geringfügig erhöht werden).



Die Lebensraumveränderungen für Pflanzen und Tiere und die daraus folgenden nachteiligen Auswirkungen betreffen keine Schlüsselfunktionen für das Fortbestehen lokaler Arten bzw. Lebensgemeinschaften.

▪ **Fläche 5**

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche soll die Darstellung im Flächennutzungsplan an eine tatsächliche Nutzung angepasst werden. Fläche 5 ist 1.098 m² groß und wurde mit einem Einfamilienhaus bebaut. Als relativ kleine Fläche am Rand der bebauten Ortslage, weist sie keine Merkmale besonders schützenswerter Pflanzen und Tiere auf, die der Entnahme der Fläche aus den Schutzbereichen (LSG 9 und LB 134) nicht zulassen würde. Eine Kompensation des Eingriffs an anderer Stelle Fröndenbergs ist möglich. In Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter kann insgesamt festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen mit der Darstellung eines Wohngebietes und nach Realisierung der Wohnbebauung verbunden sind.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von den **Wasserwerken Westfalen GmbH** angeregt, eine Textpassage“ im Umweltbericht, Abschnitt 2.2.7 „Schutzgut Wasser, zu ergänzen. Diese Anregung wurde im Offenlegungsentwurf übernommen.

Die **Gelsenwasser AG** stellte fest, dass fälschlicherweise angegeben wurde, dass alle Flurstücke im Änderungsbereich Fläche 2 Eigentum der Gelsenwasser AG sind. Dies wurde korrigiert.

Die **Energie- und Wasserversorgung Hamm GmbH** wiesen darauf hin, dass bei der Bebauung Einschränkungen durch die geltende Wasserschutzzonenverordnung gegeben sind. Darüber hinaus muss aber auch die Verwendung von Recyclingmaterialien ausgeschlossen werden; entsprechende Hinweise sollten in den Bebauungsplan/die Baugenehmigung mit aufgenommen werden. Die Anregung wird berücksichtigt.

Der **Kreis Unna - Koordinierungsstelle für Planungsaufgaben** - (heute: Stabsstelle Planung und Mobilität) nahm zu den ersten drei Flächen Stellung. Zu den Teilbereichen 4 und 5 wurden keine spezifischen Anregungen vorgebracht. Die insgesamt nicht ausreichenden Aussagen zum Thema Artenschutz sollten ergänzt werden. Insbesondere sollten aufgrund der Umgebungsstruktur der Flächen 1 und 2 im Umweltbericht genauere Aussagen bezüglich der Betroffenheit planungsrelevante Arten gemacht werden. Außerdem wurde festgestellt, dass ein kleinerer Teilbereich der Fläche 2 in eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort eines fabrikähnlichen Gebäudes) hinein ragt. Allerdings gibt es bislang keine exakten Aussagen zum Umfang und Eingrenzung oder Gefahrstoffen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird aus Sicht der Altlastenbearbeitung noch keine detaillierte Gefährdungsabschätzung gefordert, die Begründung soll aber mit dieser Information ergänzt werden. Auf der Fläche 3 war eine Teilfläche von mindestens 4.300 m² als Fläche für Wald – Aufforstungsfläche/Ausgleich für den Bebauungsplan Stadt Fröndenberg Nr. 101 „Jägertal“ – vorgesehen (Offenlage 2002). Sofern an einer (Teil-)ausgleichsfunktion festgehalten werden sollte (u. U. auch für andere Eingriffsvorhaben), sollte eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan zur planerischen Sicherung vorgenommen werden. Außerdem lägen Hinweise auf die Ausbringung von Klärschlamm im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung vor. An der Planung des Bebauungsplans 101 „Jägertal“, wird nicht festgehalten, so dass von der Festsetzung einer Aufforstungsfläche abgesehen werden kann. Der Hinweis auf Klärschlamm wurde ergänzt.

Der Offenlegungsentwurf wurde entsprechend der Stellungnahmen geändert.



Im Rahmen der **Offenlage** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat ein **Eigentümer** die Vergrößerung des Änderungsbereichs der Fläche 5, hier eine Ausweitung der Wohnbauflächendarstellung auf seinem Grundstück, angeregt. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da die 3. Änderung des Flächennutzungsplans den Zweck hat Korrekturen bzw. Anpassungen an verbindliches Planungsrecht umzusetzen. Die zusätzliche Fläche ist damit nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens.

Während der Offenlage teilte der **Kreis Unna - Stabsstelle Planung und Mobilität** mit, dass aufgrund der geplanten Zurückführung der derzeit gültigen Wohnbau- und Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft (Fläche 3) die Ausgleichsflächen

- Heckenanpflanzung (1.057 m²) – Bebauungsplan 95 B Hirschberg,
 - Aufforstung (3.250 m²) – Bebauungsplan 95 B Hirschberg,
 - Aufforstung (4.300 m²) – Bebauungsplan 101 Jägertal.,
- gelöscht werden. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt hat die im Rahmen aller Beteiligungsschritte vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und im Rahmen des Feststellungsbeschlusses entsprechende Abwägungsentscheidungen getroffen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durchführen. Durch die Wahl des am besten geeigneten Standortes können wesentlich nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind für vier der fünf Flächen der 3. Änderung nicht relevant, da bereits verbindliche Planungen erfolgten und damit die Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplans bereits verbindlich umgesetzt wurden. **Fläche 4** und **Fläche 5** sind bereits bebaut und für **Fläche 3** soll die Ist-Situation (Nutzung für die Landwirtschaft) langfristig erhalten bleiben. **Fläche 1** ist eine redaktionelle Berichtigung.

Lediglich für **Fläche 2** könnten Überlegungen zu Standortalternativen erfolgen. Fläche 2 ist neben der Wohnbaufläche im Bereich Schürenfeld (nördlich von Langschede) die einzige weitere größere Fläche, die im Siedlungsbereich Langschede zu Bauland entwickelt werden könnte. Die Maßnahme hätte einen positiven Einfluss auf den Auslastungsgrad der bereits vorhandenen Infrastruktur und entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans. Demnach soll sich der ermittelte Bedarf an neuen Wohnbauflächen sich auf zwei Siedlungsschwerpunkte, zum einen Fröndenberg -Mitte und zum anderen Ardey/Langschede/Dellwig/Strickherdicke konzentrieren. Die Darstellung Wohnbaufläche an diesem Standort ist daher folgerichtig und sinnvoll. Standortalternativen gibt es demnach nicht.

Fröndenberg, 24.11.2011

Fachbereich 3 – Bauservice
Team Planen, Bauen und Tiefbau

i.A.

gez. Karin Klemp