

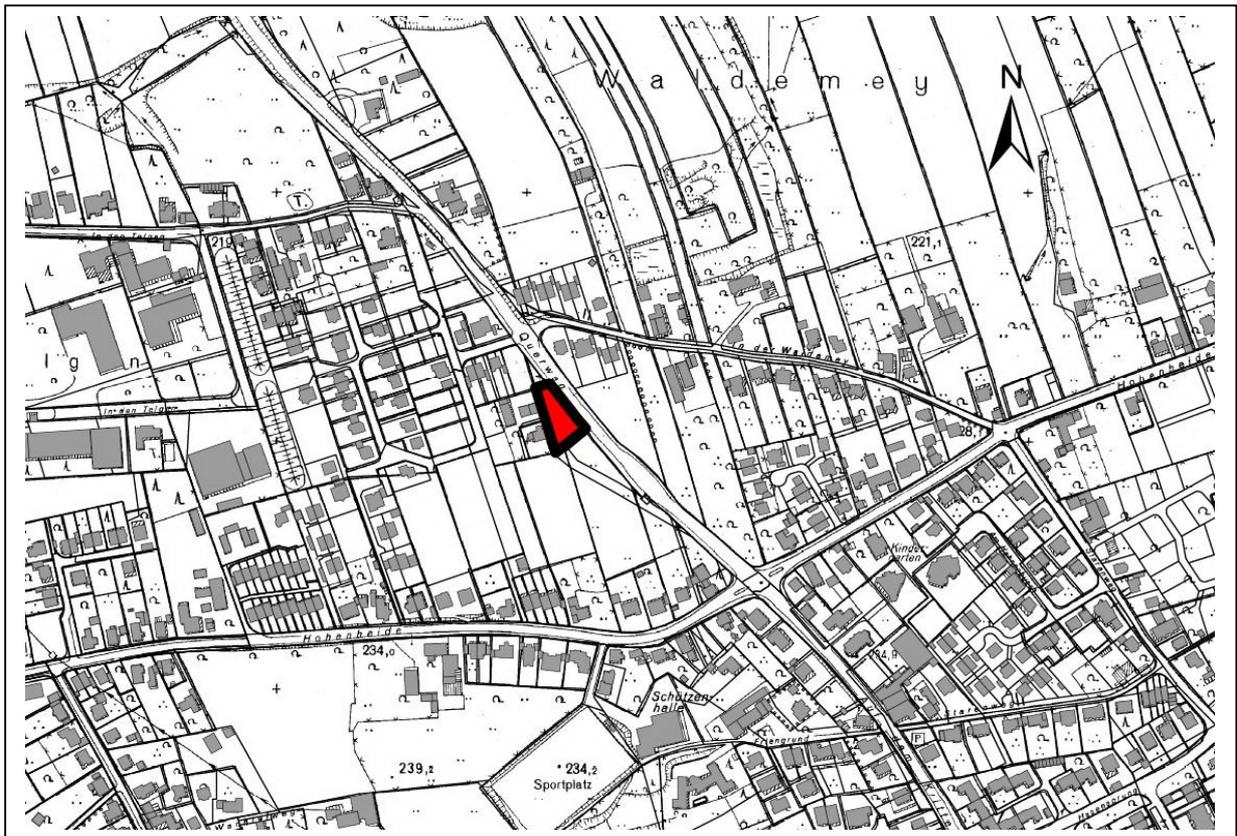


Stadt Fröndenberg/Ruhr

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82  
„In den Telgen-Ost“

Stand: Februar 2012





## Inhalt

	Seite
<b>I. Allgemeines</b>	
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren	3
1.4 Anlass und Ziel der Planung	3
<hr/>	
<b>II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung</b>	
2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung	4
2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur	4
<hr/>	
<b>III. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2 Bauweise und Baugrenzen	4
3.3 Bauordnerische Festsetzungen	4
3.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Private Grünfläche	5
<hr/>	
<b>IV. Umweltbelange</b>	
4.1 Altlasten	5
4.2 Klima	5
4.3 Immissionsschutz	6
<hr/>	
<b>V. Sonstige Belange</b>	
5.1 Verkehrliche Erschließung	6
5.2 Energie- und Wasserversorgung	6
5.3 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung	6
5.4 Abfallbeseitigung	6
5.5 Bau- und Bodendenkmäler	7
5.6 Kampfmittelrückstände	7
5.7 Bodenordnung	7



Begründung

## **I. Allgemeines**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 am 22.12.2011 (GV NRW S. 729), und

§ 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GV NRW S. 950) und in Verbindung mit

den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) als Satzung aufgestellt.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In den Telgen-Ost“ befindet sich im Wohngebiet Hohenheide, erfasst die Grundstücke Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, Flurstücke 373 und 375 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 372 und 374, Flur 2, Gemarkung Fröndenberg,
- im Westen durch die bebauten Grundstücke Querweg 8 und 10,
- im Osten durch die Straße Querweg (K 24),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 249 und 263, Flur 2, Gemarkung Fröndenberg.

### **1.3 Verfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.82 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

### **1.4 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass dieser Planung ist der Antrag der Eigentümer der o. g. Flurstücke auf Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes. Dafür soll im Änderungsbereich ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 19.07.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung gefasst. Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 82 durch die geplante Änderung nicht berührt werden, wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.



**Begründung**

## **II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung**

Der Änderungsbereich liegt im Wohngebiet Hohenheide westlich der Kreisstraße 24 Querweg. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 2.200 m.

Beide Flurstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen und sind im Besitz des Eigentümers des westlich angrenzenden Wohngebäudes Querweg 8, das 1987 entstanden ist. Auf dem Flurstück 373 befindet sich die Zufahrt zum v. g. Wohngebäude und eine Garage, die 2001 errichtet wurde. Neben Rasenflächen befindet sich auf dem Flurstück 375 entlang der Kreisstraße ein Gehölzstreifen, der aus Lebensbaum, Feuerdorn, Kirschlorbeer und Flieder besteht.

### **2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur**

Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von 1.035 m<sup>2</sup> auf. Beide Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

## **III. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Sowohl die Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet – als auch das Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,5, ein Vollgeschoss – wurden von dem angrenzenden Baugebiet übernommen.

Die Firsthöhen der benachbarten Wohngebäude Querweg 8 und 10 betragen 7,88 m und 8,88 m, so dass im Änderungsbereich die Firsthöhe auf max. 8,50 m über Oberkante Fertig-Fußboden-Erdgeschoss (OKFF EG) festgelegt wird.

### **3.2 Bauweise und Baugrenzen**

Die Bauweise (offen, Einzel- und Doppelhäuser) wird ebenso von den angrenzenden Baugebieten übernommen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Baugrenzen wurde mit Berücksichtigung der Anpflanzungsfläche und der bestehenden Garage getroffen.

### **3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zulässig ist ein geneigtes Dach als Satteldach. Auf die Festsetzung einer Dachneigung wird verzichtet, die Firsthöhenbegrenzung ist für die Höhe des geplanten Gebäudes ausschlaggebend.



---

**Begründung**

### **3.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Private Grünfläche**

Im Ursprungsbebauungsplan ist entlang der Kreisstraße ein ca. 5,00 m breiter Streifen als private Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden. Die geplante Gehölzpflanzung soll das Wohngebiet gegenüber der Straße abschirmen. Der Grünordnungsplan sieht hier die Bildung einer Baumreihe durch Solitärhorne vor, die zur Straße hin einen Krautsaum erhalten. Die Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt den Pflanzstreifen.

Die Anlage der v. g. privaten Gehölzpflanzung ist seit Rechtskraft des Bebauungsplanes noch nicht erfolgt, weil die betroffenen Grundstückseigentümer bislang keine Bereitschaft zur Übertragung der notwendigen Erschließungsflächen an die Stadt zeigen. Die Aufforderung zur Anlage der Bepflanzung wird in der Regel im Baugenehmigungsbescheid aufgenommen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Neubau des Wohngebäudes im Änderungsgebiet wird der Bauherr daher aufgefordert, dass im Grünordnungsplan vorgegebene Pflanzschema auf seinem Grundstück umzusetzen.

## **IV. Umweltbelange**

### **4.1 Altlasten**

Das Änderungsgebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht erfasst.

### **4.2 Klima**

Das Änderungsgebiet befindet sich nach dem Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna, Stadtgebiet Fröndenberg 1991, in einem Stadtrandklima und in einer warmen Kuppenzone.

Der Übergang von lockerer Bebauung am Stadtrand zur stärkerer verdichteten Bebauung geschieht in Fröndenberg in weichen Übergängen. Diese Flächen sind vor allem um den Innenstadtkern gruppiert. Im höher gelegenen Wohngebiet Hohenheide und damit auch im Änderungsgebiet sind stadtklimatische Effekte nicht anzunehmen. Die ein- und zweigeschossige Bebauung ist umfangreich durchgrünt, so dass der Luftaustausch begünstigt ist und ein positives Bioklima herrscht.

Klimarelevante Optimierungsmaßnahmen wie z. B. Begrünungsmaßnahmen oder Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sind bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt. Der versiegelte Flächenanteil beträgt hier 40 % und der Grünordnungsplan enthält ein Maßnahmenkonzept, dass u. a. die Erhaltung und Optimierung der vorhandenen Obstwiese mit dem angrenzenden Teich im nördlichen Plangebiet, Bepflanzung des Lärmschutzwalles im Westen sowie die Anlage von Solitärbäumen entlang der Verkehrsflächen, vorsieht.



## Begründung

Mit der Umsetzung der 1. Änderung - ein zusätzliches Wohngebäude – kann eine sachgerechte Umsetzung von besonderen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel nicht erfolgen. Lediglich die Festlegung der Firstrichtung begünstigt die Installation von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.

### **4.3 Immissionsschutz**

Die Immissionssituation ist bezüglich des westlich angrenzenden Gewerbegebietes „In den Telgen“ anhand einer Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 82 ermittelt und bewertet worden. Im Ergebnis ist an der Westgrenze ein Lärmschutzwall festgesetzt worden, der sowohl die Wohnbebauung vor dem Gewerbebelärm schützt, aber auch den bestehenden Betrieben noch Entwicklungsmöglichkeiten einräumt. Die Änderungsgrundstücke liegen ca. 300 m entfernt an der Ostseite des Plangebietes. Eine Immissionsbelastung durch Gewerbegeräusche ist vollständig auszuschließen. Auch eine unzumutbare Lärm- und Luftschadstoffbelastung durch das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Kreisstraße 24 ist nicht zu erwarten.

## **V. Sonstige Belange**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Das geplante Baufenster ist bereits durch die vorhandene Zuwegung zum Wohngebäude Querweg 8 erschlossen. Die Anbindung des Änderungsgebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Querweg (K 24). Diese schließt in Richtung Westen über die Straßen Hohenheide und Schwarzer Weg an die Landstraße 679 an. Im weiteren Verlauf in südlicher Richtung erfolgt der Anschluss an die Landstraße 673.

### **5.2 Energie- und Wasserversorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung ist sichergestellt und erfolgt durch die Stadtwerke Fröndenberg GmbH.

### **5.3 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Das geplante Wohngebäude kann über die bereits vorhandenen Anschlüsse der Gebäude Querweg 8 und 10 an die Kanäle in der Kreisstraße angeschlossen werden.

### **5.4 Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr.



---

**Begründung**

### **5.5 Bau- und Bodendenkmäler**

Baudenkmäler sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe, sind nach heutigem Kenntnisstand, von der Planung nicht betroffen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Stadt Fröndenberg/Ruhr und dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zur Anzeigepflicht bei Funden im Rahmen von Bodeneingriffen aufgenommen.

### **5.6 Kampfmittelrückstände**

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem Risikobereich „Kampfmittel“.

Für Bodeneingriffe ab 0,80 m ist eine Gefährdungsüberprüfung notwendig. Der Bebauungsplan umfasst einen entsprechenden Hinweis.

Werden bei Bauarbeiten auffällige Bodenveränderungen (u. a. Verfärbungen) festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr, Fachbereich 2/Ordnungsverwaltung sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnberg unverzüglich zu verständigen.

### **5.7 Bodenordnung**

Zur Umsetzung der Ziele der 1. Änderung sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB nicht notwendig.

I.A.

gez. Korte