



Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 112 „Gosemark“ Gemarkung Dellwig

Stand: Februar 2012



ohne Maßstab

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 112 für den Bereich ‚Gosemark‘ Gemarkung Dellwig
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet

2.2 Grösse des Geltungsbereiches

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.4 Gestalterische Festsetzungen

3.5 Verkehrliche Erschließung

3.6 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Altlasten

4.2 Immissionsschutz

5 Umweltbericht

6 Auswirkung des Bebauungsplanes auf sonstige Belange

6.1 Versorgung

6.2 Entsorgung

6.3 Öffentliche Verkehrsmittel

6.4 Bau- und Bodendenkmäler

6.5 Kampfmittelüberprüfung

6.6 Bodenordnung

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

8 Hinweise

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Ziel des Bebauungsplan - Verfahrens Nr. 112 der Stadt Fröndenberg / Ruhr ist die Bereitstellung von Baugrundstücken in einem neuen Baugebiet mit der Bezeichnung "Gosemark" im Ortsteil Fröndenberg – Dellwig zur Deckung des zukünftigen Wohnungsbedarfes.

Im Einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Realisierung von ca. 18 Wohnbaugrundstücken,
- die Anlage der inneren Erschließung durch eine Ringstraße sowie
- die Abgrenzung zur freien Landschaft durch eine Anpflanzungsfläche.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so abzugrenzen, dass seine Ziele erreicht werden. Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt (siehe auch Übersichtsplan):

im Norden: von einer Parallelen ca. 87 m zur Nordgrenze der Flurstücke 324 und 325, Flur 1, Gemarkung Dellwig,

im Osten: von der Straße "Im Höfchen",

im Süden: von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 324 und 325, Flur 1, Gemarkung Dellwig,

im Westen: von der Straße „Totenweg“.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) vom 09.08.2004 konkretisiert mit seinen Darstellungen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Das Plangebiet ist als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fröndenberg/Ruhr, wirksam geworden am 12.05.2005, weist den Planbereich als Wohnbaufläche (W) aus.

Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet (WR) – sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „Im Höfchen“ im Ortsteil Dellwig. Es erweitert die vorhandene Bebauung nach Westen und Norden.

2.2 Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes umfasst etwa 12.990 m². Die ganze Fläche befindet sich in privatem Besitz und ist eine Teilfläche aus dem Flurstück 156 der Flur 1 der Gemarkung Dellwig.

2.3 Aktuelle planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist zurzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan angelegte planerische Grundkonzeption für das Bebauungsplangebiet wird durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung konkretisiert. Das Gebiet wird als ‚Reines Wohngebiet‘ mit einer offenen Bebauung mit bis zu zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Ortsrandlage wird eine GRZ von 0,3 für das ganze Plangebiet festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bauweise gefördert und eine übermäßige Versiegelung vermieden.

Die Gebäudehöhe wird zum einen durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und zum anderen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 8,50 m, bezogen auf die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses, begrenzt. So bleibt genügend Spielraum für eine vielfältige Architektur der Gebäude.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden in zusammenhängenden Baufenstern festgelegt, um eine flexible und individuelle Grundstücksaufteilung und –ausnutzung zu ermöglichen. Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Für die Festsetzung von Baulinien ist kein städtebauliches Erfordernis erkennbar.

Als Hausform sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Es dürfen nur maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude erstellt werden, um zu verhindern, dass der Planbereich durch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern über das ortsübliche Maß besiedelt wird.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Auf die Festlegung von speziellen gestalterischen Festsetzungen wird ausdrücklich verzichtet, um einen größtmöglichen architektonischen Spielraum zu gewährleisten. Die Bebauungsdichte wird über die Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Mit der festgelegten maximalen Zweigeschossigkeit und der maximalen Firsthöhe von 8,50 m wird nur der Rahmen für die Gebäudehülle vorgegeben, der umfangreiche und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung einheitlich gestaltet werden.

Zwischen Garagen oder Carports und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Die Regelung zu den Einfriedungen (Abzäunung) soll die im Westen und Osten angrenzenden Landschaftsbestandteile (LB 24 und 32) schützen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Im Höfchen", die in Südrichtung an die "Hauptstraße"(L 673) im Dorfkern anschließt.

Die innere Erschließung wird als Ringstraße ausgebildet und durch die Abmessung und Gestaltung sowie durch die Anordnung der öffentlichen Parkplätze und der Einzelbaumflächen verkehrsberuhigt angelegt.

Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum werden 8 Parkplätze für Besucher angelegt.

3.6 Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minderung der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Eingrünung wird im nördlichen Plangebiet eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Auf einer Länge von ca. 145,0 m und einer Breite von ca. 8,0 m ist die Pflanzung von 12 Stieleichen vorgesehen. Da diese Fläche in Privatbesitz verbleibt, wird sie darüber hinaus noch als private Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Zur Begrünung innerhalb des Baugebietes sind im Straßenraum kleinkronige standortheimische Bäume vorgesehen. Sowohl diese Flächen als auch das im Zufahrtsbereich liegende Straßenbegleitgrün werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im südöstlichen Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Heckenstrukturen, die mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB gesichert werden. Im Planentwurf wird zudem textlich ausgeführt, dass sie bei Ausfall zu ersetzen sind. Eine Spielplatzfläche ist im Plangebiet aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur entbehrlich, da sich in einem Abstand von ca. 400 m zwei Spielplätze (Penningsheuers Kamp, Bodelschwingschule) und ein Bolzplatz (Kleinsportanlage Am Brauck) befinden. Damit ist eine gute Erreichbarkeit altersgerechter Spielflächen gegeben.

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

4.2 Immissionsschutz

Immissionskonflikte zwischen geplanter und bestehender Wohnbebauung durch die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs sind aufgrund der Größe des Baugebietes nicht zu erwarten.

5 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan 112 "Gosemark" mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan vom Büro "Bimberg Landschaftsarchitekten BDLA" wird verwiesen. Er ist Bestandteil dieser Begründung.

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf sonstige Belange

6.1 Versorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fröndenberg GmbH. Die Wasserversorgung gewährleistet die Gelsenwasser AG.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz

steht ein Entnahmepunkt im Bereich der Straße Im Höfchen /Ecke Bodelschwingstraße mit einer Durchflussmenge von 96 m³/h im Bedarfsfall zur Verfügung.

6.2 Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend des gültigen Zentralabwasserplanes West der Stadt Fröndenberg/Ruhr durch die städtische Kanalisation im Mischsystem entwässert. Das anfallende Abwasser wird in den Mischwasserkanal "Im Höfchen" eingeleitet. Im Zuge der Erschließung werden zwei Kanalhaltungen hydraulisch ertüchtigt, da der vorgenannte Kanal zum jetzigen Zeitpunkt zum Teil bereits eingestaut ist. Dränagen von Freiflächen und Gebäuden dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht versickern. Auf das hydrogeologische Gutachten von den Diplom-Geologen Stephan Brauckmann, Von-Nell-Breuning-Straße 32, 58730 Fröndenberg/Ruhr wird verwiesen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr. Die Verkehrsflächen sind so angelegt, dass Standorte für Müllgefäße ohne Schwierigkeiten erreicht werden können.

6.3 Öffentliche Verkehrsmittel

Der Ortsmittelpunkt ist etwa 200 entfernt und fußläufig über bereits vorhandene Gehwege zu erreichen. Dort an der "Hauptstraße" befindet sich der nächste Haltepunkt eines öffentlichen Verkehrsmittels. Somit ist eine gute verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes gegeben.

6.4 Bau- und Bodendenkmäler

Unter Pkt. 8 dieser Begründung und im Planentwurf ist ein Hinweis zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange aufgenommen.

6.5 Kampfmittelüberprüfung

Ein Teilstück des Bebauungsplangebietes liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelräumdienst hat für das Gebiet eine rasterbezogene Detektierung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt wurden. Da keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, werden keine weiteren Überprüfungsmaßnahmen empfohlen.

In den Planentwurf wird folgender Hinweis aufgenommen:

Kampfmittelrückstände

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwar keine Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel vor, gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr, Fachbereich 2 / Ordnungsverwaltung sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unverzüglich zu verständigen.

6.6 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes 112 "Gosemark" sind bodenordnende Maßnahmen nach BauGB nicht notwendig.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden und bisher nicht bebaubar waren, planungsrechtlich bebaubar und erfahren hierdurch eine Wertsteigerung. Dieses bedeutet eine Förderung privater Belange.

Mit den Festsetzungen von öffentlichen Straßen und der Festsetzung einer "Privaten Grünfläche" werden diese hinsichtlich ihrer Verwertbarkeit eingeschränkt. Hierin ist ein Nachteil für den Grundstücksbesitzer zu sehen. Angesichts der erfahrenen Vorteile werden die Nachteile ausgeglichen und sind zumutbar.

8 Hinweise

- Schutz vor unterirdischen Leitungen:

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu beachten.

Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke (z.B. Einzäunungen, Mauern) sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Ausgrabungen Leitungen nicht gefährdet sind.

- Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alle Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 abs. 4 DSCHG NW).

- Bodenschutz / Wasserwirtschaft:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III. In der Wasserschutzzone III sind nur einige, wenige Recyclingbaustoffe oder externe Bodenmaterialien eingeschränkt, d.h. unter Berücksichtigung verschiedener Voraussetzungen für den Einsatz im Strassen- und Erdbau zugelassen. Prinzipiell ist für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe und Bodenmaterialien) im Strassen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes darf erst nach Erhalt der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

- Kampfmittelrückstände:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwar keine Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel vor, gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Fröndenberg / Ruhr, Fachbereich 2 / Ordnungsverwaltung sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unverzüglich zu verständigen.

- Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung:

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

- Kriminalprävention und Sicherheit:

Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, am Bahnhof 12, 59174 Kamen, Tel. 02307/9214510, informiert alle interessierten Bürger, Architekten und sonstige am Bau Beteiligten in einem persönlichen Beratungsgespräch vor Ort oder in der polizeilichen Beratungsstelle Kamen umfassend über kriminalpräventive Maßnahmen und geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte. Weitere Informationen sind im Internet unter <http://www.polizei-beratung.de> oder <http://www.polizei-nrw.de/unna> erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

- Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, mittlerweile erloschenen Bergwerksfeld „Steinkohlenbergwerk Schüchtermann und Kremer“. Des Weiteren liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Erlaubnisfeld „Ruhr“. Eigentümerin ist die Wintershall Holding GmbH Erdölwerke, deren Beteiligung keine Einschränkungen für eine Bebauung ergeben hat.

- Energieverwendung:

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

Fröndenberg, im Februar 2012

Stadt Fröndenberg/Ruhr
Fachbereich 3/Planen, Bauen, Tiefbau