

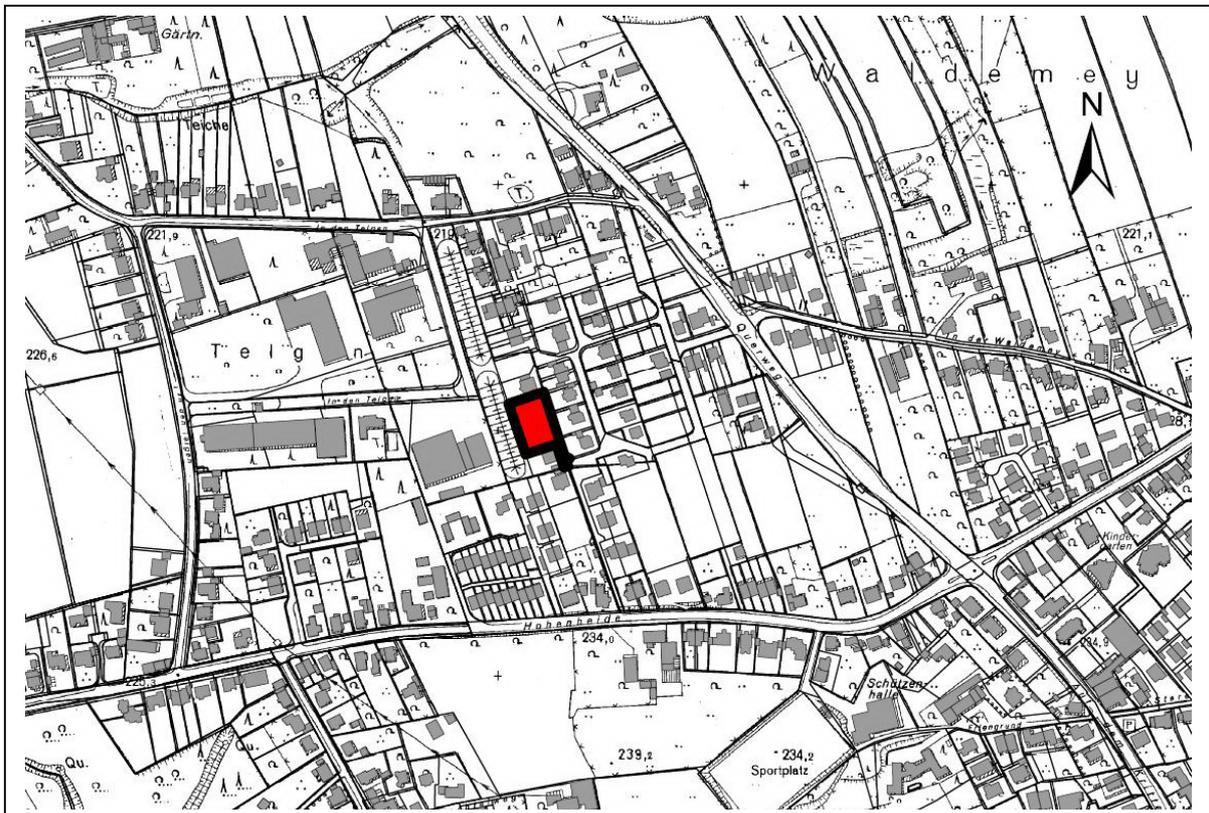


Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82
„In den Telgen-Ost“

Stand: Juni 2012





Inhalt

	Seite
I. Allgemeines	
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Anlass und Ziel der Planung	3
1.4 Verfahren	4
<hr/>	
II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung	
2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung	4
2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur	4
<hr/>	
III. Inhalt der Bebauungsplanänderung	
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Bauweise und Baugrenzen	5
3.3 Bauordnerische Festsetzungen	5
<hr/>	
IV. Umweltbelange	
4.1 Altlasten	5
4.2 Klima	5
4.3 Immissionsschutz	6
4.4 Artenschutz	6
<hr/>	
V. Sonstige Belange	
5.1 Verkehrliche Erschließung	6
5.2 Energie- und Wasserversorgung	7
5.3 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung	7
5.4 Abfallbeseitigung	7
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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In den Telgen-Ost“ befindet sich im Wohngebiet Hohenheide, erfasst das Grundstück Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, Flurstück 574 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen des Grundstückes Fuchskaute 38 (Flurstück 535, Flur 2, Gemarkung Fröndenberg),
- im Westen durch den Lärmschutzwall auf dem Grundstück Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, Flurstück 407,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Fuchskaute 46, 48 und 50 (Flurstücke 392, 393, 480 und 481 Flur 2, Gemarkung Fröndenberg),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen des Grundstückes Rehwinkel 16 (Flurstück 573, Flur 2, Gemarkung Fröndenberg).

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, Flurstück 574 liegt im Wohngebiet Hohenheide zwischen dem Lärmschutzwall und der Wohnbebauung westlich der Straße „Fuchskaute“. Bauplanungsrechtlich befindet es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „In den Telgen-Ost“, der am 01.04.1993 Rechtskraft erlangte und zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken aufgestellt wurde. Dementsprechend setzt der Plan auf dem Flurstück 574 auch ein allgemeines Wohngebiet fest. Da sich allerdings auf dem Flurstück nahezu keine Baugrenzen, d. h. überbaubare Flächen, befinden, hat der Eigentümer mehrfach eine Änderung des Bebauungsplanes, mit dem Ziel hier ein zusätzliches Baufeld auszuweisen, angestrebt. Die beantragte Planänderung wurde nunmehr in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 29.09.2011 beraten und der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 gefasst. Der Ausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 19.07.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes gefasst, deren Ziel ebenso die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche im östlichen Plangebiet ist, um die Errichtung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen.



Begründung

Im Rahmen der Bestrebungen der Stadt Fröndenberg/Ruhr, die Innenentwicklung zu fördern und zu stärken, werden zurzeit u. a. Baulücken im gesamten Stadtgebiet ermittelt. Eine weitere Möglichkeit zur Förderung der Innenentwicklung ist die Aktivierung von mindergenutzten Baugrundstücken in Bebauungsplangebieten. Vor diesem Hintergrund sind nicht nur die o. g. 1. Änderung zu sehen, sondern auch die Planungsüberlegungen für das Flurstück 574 im westlichen Bebauungsplangebiet. Eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung wird nunmehr auch in diesem Teilbereich als Anlass für eine Änderung des Bebauungsplanes gesehen.

1.4 Verfahren

Die Festsetzung von zwei Baufenstern, die die Möglichkeit eröffnen zwei zusätzliche Wohngebäude zu errichten, berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes. Als Maßnahme der Nachverdichtung sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde, wird durch die Planänderung nicht begründet. Ebenso wenig sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b betroffen. Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung

2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im Wohngebiet Hohenheide, das sich ca. 2 km nördlich des Stadtkerns befindet.

Das brachliegende Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 zum größten Teil als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen. Die 3 m breite Zuwegung bis zum Wohngebäude Rehwinkel 16 ist mit Pflastersteinen versehen.

2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur

Das, sich in Privateigentum befindliche Flurstück 574, hat eine Größe von ca. 1.370 m².



Begründung

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.

Für die Höhenfestsetzung der geplanten Wohngebäude ist es notwendig, eine Bezugsebene festzulegen. Da sich die beiden neuen Wohngebäude homogen in die benachbarten Wohnhäuser einfügen sollen, wird als Bezugsebene die Oberkante Fertig-Fußbodenhöhe (OKFF) des Erdgeschosses (EG) definiert. Die Begrenzung der maximalen OKFF EG ergibt sich einerseits aus Gründen der Geländemodellierung, d. h. unverhältnismäßige Abtragungen sollen vermieden werden und andererseits aufgrund der bestehenden Erdgeschosshöhen der benachbarten Wohngebäude. Darauf aufbauend wird die maximale Firsthöhe auf 8,50 m über OKFF EG bestimmt.

Die Zwei-Wohnungs-Klausel pro Wohngebäude aus dem Ursprungsbebauungsplan wird hier übernommen.

3.2 Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der Zielsetzung, zwei freistehende Wohngebäude zu errichten, wird die offene Bauweise und die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden über Baugrenzen definiert.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festlegungen werden aus der Ursprungsfassung übernommen. Zulässig sind geneigte Dächer als Satteldach mit einer Neigung von 38 bis 42 Grad.

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 stärker verdichteter 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.



Begründung

Klimarelevante Optimierungsmaßnahmen, wie z. B. Begrünungsmaßnahmen oder Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, sind bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt.

Mit der Umsetzung der 2. Änderung - zwei zusätzliche Wohngebäude – kann eine sachgerechte Umsetzung von besonderen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel nicht erfolgen.

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 Gewerbelärm schützt, aber auch den bestehenden Betrieben noch Entwicklungsmöglichkeiten einräumt. Die Planänderung hat keinen Einfluss auf die bestehende Immissionslage.

4.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist zu prüfen, ob potentielle Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen sind.

Das Änderungsgrundstück wurde, wie die umliegenden Flächen, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 82 im Jahr 1993 landwirtschaftlich genutzt. Da die Planung in dem Bereich keine Baufenster vorgesehen hat, entwickelte sich eine Siedlungsbrache mit Gräsern, Stauden und jungem Gehölzaufwuchs (Birke, Weide, Liguster, Ginsler). Im Norden, Osten und Süden schließen Wohnhäuser mit ihren Ziergärten an. Westlich grenzt ein Erdwall mit einer Breite von 19,0 m und einer Länge von ca. 210,0 m an, der im Bebauungsplan als Lärmschutzwall festgesetzt ist. Da die Übertragung des Schutzwalls in die öffentliche Hand noch nicht erfolgt ist, konnten die im Grünordnungsplan festgelegten Pflanzmaßnahmen für die Anlage auch bislang nicht umgesetzt bzw. vervollständigt werden. Die Bepflanzung des Schutzwalls besteht zurzeit aus jungen Gehölzen, wie z. B. Birke, Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Esche, vereinzelt Sträucher, wie z. B. Mispel, und überwiegend aus Gräsern und Brennesseln. Der Kronenbereich ist zum größten Teil geschnitten.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 04/2012). Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Weiterhin gibt es keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Unteren Landschaftsbehörde auf das Vorkommen dieser Arten.

Detaillierte faunistische Untersuchungen sind nicht vorhanden und wurden bislang auch nicht für erforderlich gehalten. Daher liegen der Stadt Fröndenberg/Ruhr keine Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten oder sonstiger geschützter Arten im Änderungsbereich vor.

Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.



Begründung

V. Sonstige Belange

5.1 Verkehrliche Erschließung

Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Zufahrt erfolgt von der Straße Rehwinkel über einen 3 m breiten Privatweg, der im Zuge der damaligen Teilung für das Flurstück bereits vorgesehen wurde.

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. Die geplanten Wohngebäude können über die vorhandenen Anschlüsse in der Straße Rehwinkel angeschlossen werden.

5.4 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr.

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 nicht in einem Risikobereich „Kampfmittel“.

5.7 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Ziele der 2. Änderung sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB nicht notwendig.

Gez.

Korte