

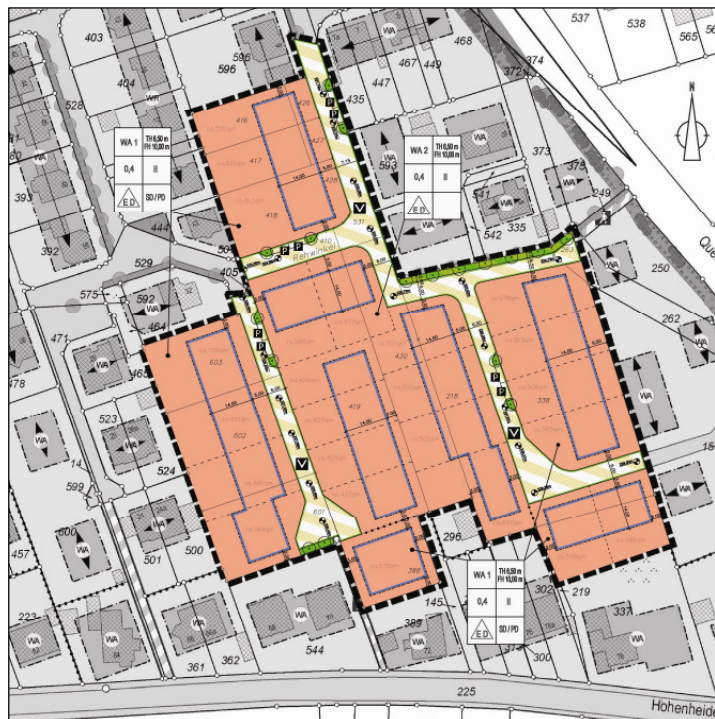


Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82
„In den Telgen-Ost“

Stand: September 2012





Begründung

Inhalt

	Seite
I. Allgemeines	
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Anlass und Ziel der Planung	3
1.4 Verfahren	4
II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung	
2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung	4
2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur	4
III. Inhalt der Bebauungsplanänderung	
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Bauweise und Baugrenzen	5
3.3 höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	5
3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
3.5 Verkehrsflächen	6
3.6 Grünflächen	6
IV. Umweltbelange	
4.1 Altlasten	6
4.2 Klima	7
4.3 Immissionsschutz	7
4.4 Artenschutz	7
V. sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans	
5.1 Energie- und Wasserversorgung	8
5.2 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung	8
5.3 Abfallbeseitigung	8
5.4 Bau- und Bodendenkmäler	8
5.5 Kampfmittelrückstände	8
5.6 Bodenordnung	8
VI. Kosten und Finanzierung	8



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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In den Telgen-Ost“ befindet sich im Wohngebiet Hohenheide nördlich der Wohnbebauung entlang der Straße „Hohenheide“. Er umfasst die Flurstücke 218, 263, 337 (teilw.), 338, 388, 410, 416, 417, 418, 419, 426, 427, 428, 430, 531, 601, 602 und 603, Gemarkung Fröndenberg, Flur 2, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 529, 592, 596, 530, 594, 542, 335 und 373, Flur 2, Gemarkung Fröndenberg.
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 296, 302, 362, 396, 405, 464, 465, 500, 505, 506, 507, 524, 529, 545, 592 und 596, Flur 2, Gemarkung Fröndenberg.
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 154, 262, 249, 435, 593, 594 und 145, Flur 2, Gemarkung Fröndenberg.
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Hohenheide 68 -78 (Flurstücke 145, 296, 302, 315, 337, 389, 544 und 545, Flur 2, Gemarkung Fröndenberg).

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 82 „In den Telgen-Ost“, der am 01.04.1993 Rechtskraft erlangte, wurde zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in Fröndenberg aufgestellt. Dementsprechend setzt der Plan auch im Geltungsbereich der 3. Änderung ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Bebauungsplanung war aufgrund der Eigentumsverhältnisse auf die Entwicklung von mehreren Bauabschnitten ausgelegt. In den ersten Jahren nach Rechtskraft der Satzung wurde mit der Bebauung und Erschließung des nördlichen und mittleren Plangebietes begonnen. Anhaltende Unstimmigkeiten mit dem Erschließungsträger und stockende Grundstücksverhandlungen führten allerdings zu keiner zügigen Umsetzung bzw. Entwicklung des gesamten Baugebietes. Sämtliche Bemühungen der Stadt auch den südlichen Teil einer Bebauung zuzuführen waren bislang gescheitert.



Begründung

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr ist bestrebt, die Innenentwicklung zu fördern und zu stärken. Aus diesem Grund werden zurzeit u. a. Baulücken im gesamten Stadtgebiet ermittelt und mindergenutzte Baugrundstücke in Bebauungsplangebieten aktiviert. Vor diesem Hintergrund sind bereits Aufstellungsbeschlüsse für die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst worden. Die 1. Änderung wurde am 30.05.2012 rechtskräftig. Die 2. Änderung läuft parallel zur 3. Änderung, d. h. die Planunterlagen liegen im selben Zeitraum aus. Allen Änderungen gemeinsam ist die Zielsetzung, die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen durch die vorrangige Nutzung ausgewiesener und bereits teilerschlossener Baugebiete zu bedienen und Flächenverbrauch durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen zu vermeiden.

1.4 Verfahren

Die Änderung von Baugrenzen für Wohnbauflächen und die damit verbunden geringfügige Änderung von Verkehrsflächen 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.

Eine Umweltprüfung erfolgt nicht, ebenso wird auf einen Umweltbericht 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.

Die brachliegende Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 zum großen Teil als Wohnbaufläche mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Erschließungsflächen im Änderungsbereich sind als „öffentliche Verkehrsflächen“ ausgewiesen, straßenbegleitend sind schmale „öffentliche Grünflächen“ mit Baumpflanzungen festgesetzt.

2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur

Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich in Privatbesitz, der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 15.824,33 m².



Begründung

III. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird durch einzelne Änderungen an den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine behutsame städtebauliche Verdichtung ermöglicht mit dem Ziel eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die umgebende Bebauung und der Charakter des gesamten Wohngebietes bleiben dabei Maßstab für die städtebauliche Verträglichkeit der vorgesehenen Änderungen.

Die Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet – entspricht den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Plangebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da sie der Zielsetzung eines ruhigen Wohngebietes am Übergang zur freien Landschaft zuwider laufen würden.

Auch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, begrenzend wirkt hier die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Angabe der maximalen Gebäudehöhen.

Im Sinne einer verträglichen städtebaulichen Verdichtung wird die Zahl der Vollgeschosse auf nunmehr maximal zwei Geschosse erhöht.

Abgeleitet aus der zweigeschossigen Bauweise werden im Änderungsbereich maximale Traufhöhen von 6,50m und maximale Firsthöhen von 10,00m festgesetzt. Die Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 10,00m verhindert den großflächigen Ausbau eines Dachgeschosses bei einem zweigeschossigen Gebäude und passt so die mögliche Bebauung an den Gebäudebestand der Umgebung an.

Als maßgeblich für die Gebäudehöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße mittig vor dem Grundstück festgesetzt, dies ermöglicht eine individuelle Gebäudehöhe in Anpassung an Lage und Zuschnitt des Baugrundstücks.

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

3.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan werden im Änderungsbereich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Dem Bauherrenwunsch nach individueller Gebäudeplanung wird Rechnung getragen durch die Festsetzung, dass untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Wintergärten und Balkone die Baugrenzen um bis zu 1,5m überschreiten dürfen.

Die überbaubaren Flächen werden abweichend vom Ursprungsplan in zusammenhängenden Baufenstern festgelegt, um eine flexible und individuelle Grundstücksaufteilung und -ausnutzung zu ermöglichen.

3.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen pro Gebäude übernommen.



Begründung

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Baufeldern WA1 sind geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer zulässig. Die geneigte Dachform passt neue Gebäude an die Form der umgebenden Bestandsbebauung an. Zu Gunsten einer flexibleren Gestaltung wird auf die Festsetzung einer Dachneigung, wie Sie im Ursprungsplan vorhanden war, verzichtet.

Die Baufelder WA2 liegen inmitten des Änderungsbereiches. Hier wird keine Dachform festgesetzt, um der Nachfrage nach individuell gestalteten Gebäuden mit Flachdach oder Zeldach Rechnung zu tragen.

3.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung im Änderungsbereich erfolgt wie im Ursprungsplan über die Straße „Rehwinkel“ sowie über zwei daran anschließende Stichstraßen. Beide Stichstraße erhalten Wendebereiche, deren Dimensionierung auch für mehrachsige LKW ausgelegt ist. Die Straßenflächen werden als „Flächen besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Im Straßenraum werden insgesamt 8 Parkplätze für Besucher festgesetzt, diese verbindlich Festsetzung schafft für die Bauherren Planungssicherheit bei der Erschließung der Grundstücke und Anordnung der Gebäude.

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.

3.6 Grünflächen

Im Straßenraum werden Baumscheiben zur Anpflanzung von insgesamt 17 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die lageverbindliche Festsetzung der Baumscheiben dient der Planungssicherheit für die Bauherren angrenzender Grundstücke und vermeidet spätere Auseinandersetzungen zur Lage von Baumpflanzungen im Verlauf des Straßenausbaus.

IV. Umweltbelange

4.1 Altlasten

Im südlichen Bereich des Änderungsgebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Unna eine nachrichtlich erfasste Verzeichnisfläche mit der Bezeichnung 13/456 vorhanden. Bei einer Ortsbesichtigung im Jahr 2004 sowie bei Luftbildauswertungen durch Mitarbeiter des Fachbereichs Natur und Umwelt des Kreises Unna wurden keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens gefunden. Nach gegenwärtigen Erkenntnissen besteht daher kein Altlastenverdacht.

Sollten bei Bodenuntersuchungen oder Aushubarbeiten wider Erwarten Verunreinigungen festgestellt werden, so ist der Kreis Unna, Fachbereich Umwelt und Natur, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.



Begründung

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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet einerseits eine Reduzierung der geplanten Verkehrsfläche um 150qm, andererseits eine Ausweitung der überbaubaren Flächen durch die Vergrößerung der Baufenster. Die beiden Änderung mit gegenteiligen Auswirkungen sind im Verhältnis zur Gesamtfläche des Änderungsbereiches betrachtet von untergeordneter Bedeutung, klimatische Auswirkungen gegenüber dem Stand des Ursprungsplanes sind nicht zu erwarten.

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

Das Änderungsfläche wurde wie die umliegenden Flächen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 82 im Jahre 1993 landwirtschaftlich genutzt, seit diesem Zeitpunkt findet keine Nutzung statt. Es entwickelte sich eine Siedlungsbrache mit Gräsern und Stauden, die regelmäßig gemäht wird. An die Änderungsfläche schließen im Norden, Westen und Süden Wohnbauflächen mit Ziergärten an, im Osten erstreckt sich die Brachfläche weiter bis zur Straße „Querweg“

Über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen der Stadt Fröndenberg keine Informationen vor. Weiterhin gibt es keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Unteren Landschaftsbehörde auf das Vorkommen dieser Arten.

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



Begründung

V. Sonstige Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Energie- und Wasserversorgung

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

5.2 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Die geplante Bebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird über Kanäle im Straßenbereich entwässert, diese werden an den Grenzen des Änderungsbereiches mit den bereits fertig gestellten Kanalabschnitten verbunden.

5.3 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr.

5.4 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.

5.5 Kampfmittelrückstände

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht in einem Risikobereich „Kampfmittel“.

5.6 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Ziele der 3. Änderung sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB nicht notwendig.

VI. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planänderung werden von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen. Der Stadt Fröndenberg/Ruhr entstehen somit keine zusätzlichen Kosten.

Unna, im September 2012

Gez. R. Möller



ARCHITEKTURBÜRO DIPL. - ING. M. DETERDING AKNW
WESTRING 10 59423 UNNA TEL. 02303 - 98680 FAX 02303 - 9686819
ARCHITEKT-DETERDING@T-ONLINE.DE WWW.ARCHITEKT-DETERDING.DE