

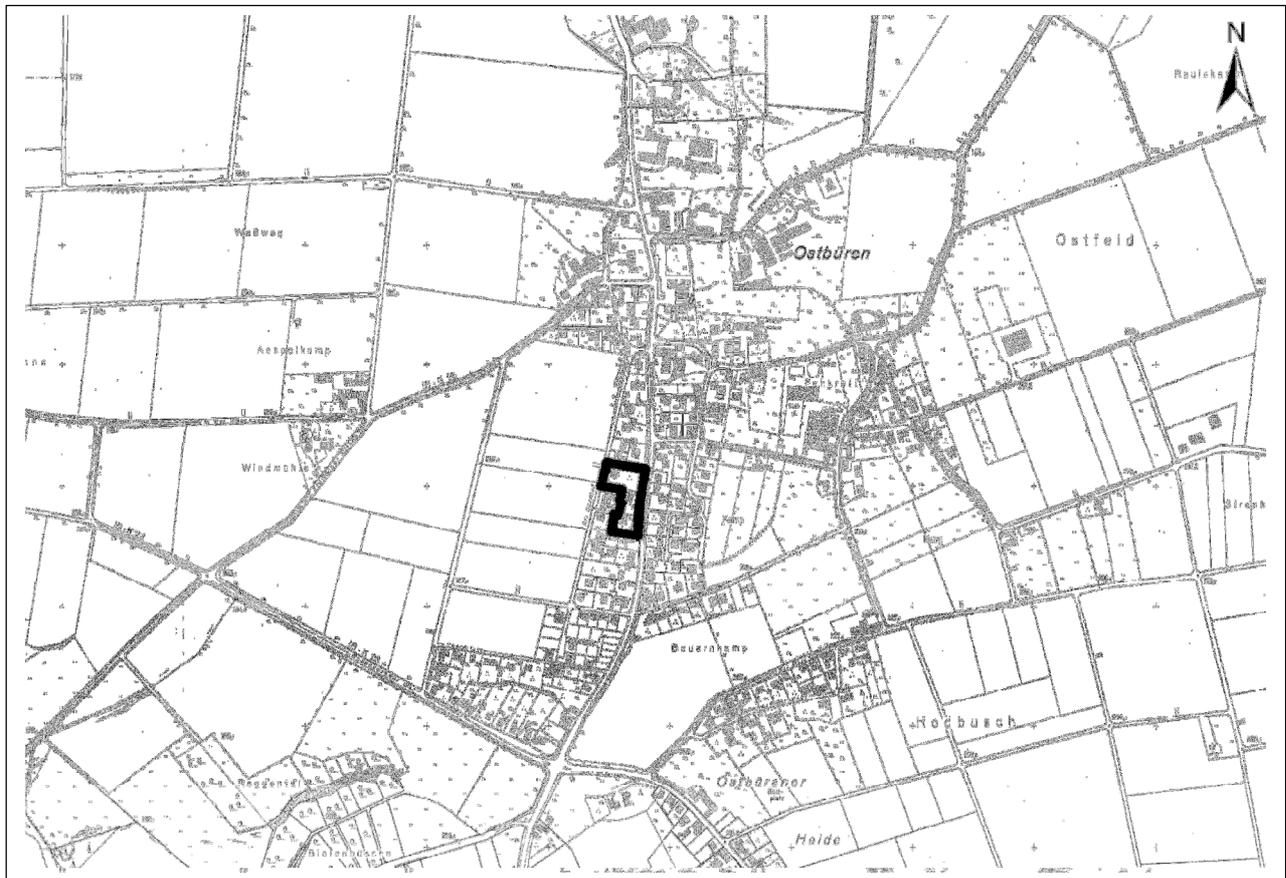


Stadt Fröndenberg/Ruhr

Bebauungsplan Nr. 71 „Ortskern Ostbüren“ – Ostbüren 9. Änderung

Begründung

Juni 2013





Inhalt

	Seite
I. Allgemeines	3
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	4
2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung	4
2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur	4
III. Inhalt der Bebauungsplanänderung	4
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2 Bauweise und Baugrenzen	4
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
IV. Umweltbelange	5
4.1 Umweltprüfung	5
4.2 Altlasten	5
4.3 Artenschutz	5
4.4 Klimaschutz	5
V. Sonstige Belange	5
5.1 Verkehrliche Erschließung	5
5.2 Energie- und Wasserversorgung	6
5.3 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung	6
5.4 Bau- und Bodendenkmäler	6
5.5 Kampfmittel	6
VI. Hinweise	6



I. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) und § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) und in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) jeweils in dem bei der Beschlussfassung gültigen Wortlaut als Satzung aufgestellt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Ortskern Ostbüren“ erfasst die Grundstücke Gemarkung Ostbüren, Flur 1, Flurstücke 9, 244, 246, 247, 299, 300, 322 teilw., 396, 397 und 398 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Grundstücken Am Obsthof 9 und Ostbürener Straße 7,
- im Westen von der Straße Am Obsthof und den Grundstücken Am Obsthof 21 und 17,
- im Süden von Grundstücken Am Obsthof 23 und Ostbürener Straße 164,
- im Osten von der der Ostbürener Straße.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümer der o. g. Flurstücke beantragten eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 71. Auf ihren Grundstücken sind Vorhaben geplant, die außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Zum einen sollen zusätzliche Gebäude errichtet werden und zum anderen ist ein Anbau zu Wohnraumerweiterung geplant, der an anderer Stelle des Gebäudes nicht möglich ist. Der Anbau würde die Baugrenze um 7,00 m überschreiten.

Der Bebauungsplan Nr. 71 wurde am 15.03.1983 rechtskräftig. Die Grundstücke in dem beantragten Änderungsbereich sind aus heutiger Sicht relativ groß bemessen, so dass Flächen für weitere Gebäude und Anbauten vorhanden sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die geplante Bebauung aber nicht zu. Der Umfang dieser Änderung ist städtebaulich vertretbar und unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung erwünscht.

Ziele der Änderung sind die Festsetzung zweier weiterer überbaubarer Flächen durch Baugrenzen, die Änderung der Lage einer vorhandenen überbaubaren Fläche sowie die Erweiterung der Baugrenzen einer bestehenden überbaubaren Fläche um 7,00 m.

Zusätzlich soll die Art der baulichen Nutzung der vorherrschenden Nutzung angepasst werden. Der 1983 gültige Flächennutzungsplan stellte die Flächen innerhalb des Bebauungsplans als Dorfgebiet dar. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend die Art der baulichen Nutzung konkretisiert, in dem der Geltungsbereich in Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen und Dorfgebiet mit Schwerpunkt Landwirtschaft gegliedert wurde. Ostbüren hat sich mittlerweile zu einem Wohnort entwickelt, so dass in großen Teilbereichen als Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ vorwiegt. Dies wird im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg mit der Darstellung „Wohnbaufläche“ aufgegriffen. Auch der Änderungsbereich wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt, so dass nun die Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet mit Schwerpunkt Wohnen in Allgemeines Wohngebiet geändert werden soll.



Begründung

1.4 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.03.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung gefasst. Mit dieser Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da nur wenige Grundstücke betroffen sind und die Gesamtkonzeption, in der für diesen Teilbereich als vorwiegende Nutzung Wohnen festgesetzt wurde, beibehalten wird. Die Änderung führt auch nicht dazu, dass Erschließungsmaßnahmen notwendig werden. Daher kann die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann ebenfalls verzichtet werden. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden erfolgt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, d. h. Auslage der Planunterlagen für die Dauer eines Monats.

II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung

2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Die Flächen des Änderungsbereichs liegen im Wohngebiet östlich der Straße „Am Obsthof“ und westlich der „Ostbürener Straße“. Die Grundstücke sind teilweise mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut. Die unbebauten Flächen werden als Hausgärten genutzt.

2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur

Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von rund 5.000 m² auf. Die betroffenen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

III. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In großen Teilen Ostbürens hat sich die Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet in ein allgemeines Wohngebiet gewandelt. Auch der Flächennutzungsplan stellt die südliche Hälfte des Ortsteils als Wohnbaufläche dar, so dass der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser und je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um eine unangemessene Verdichtung zu vermeiden. Das Maß der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl 0,4, die Geschossflächenzahl 0,5 und die Festsetzung von einem Vollgeschoss, werden von den bisherigen Festsetzungen dieses Bereichs übernommen. Die bislang geltende Firsthöhenfestsetzung von max. 10,50 m wird nicht übernommen, sondern eine maximale Firsthöhe von 8,50 m. Anders als im Ursprungsplan wird ein Bezugspunkt zur Firsthöhe festgesetzt. Dieser befindet sich an der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe kann maximal 0,50 m auf der mittleren Höhe des gewachsenen Geländes bezogen auf die Erschließungsseite liegen. Damit wird die Dimensionierung der zukünftigen Baukörper gesteuert, die damit nicht höher als, die der Umgebungsbebauung werden.

3.2 Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der Zielsetzung, weitere freistehende Wohngebäude zu errichten, wird die offene Bauweise 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 35 bis 42 Grad.



IV. Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umsetzung der Änderung führt zu einer geringfügigen Erhöhung der Bebauungsdichte.

4.2 Altlasten

Die Änderungsgrundstücke sind nicht im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Derzeit liegen keine konkreten Hinweise für das tatsächliche Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen vor.

4.3 Artenschutz

Das Plangebiet der 9. Änderung wird zurzeit durch die Anlage privater Hausgärten geprägt. Durch die intensive Nutzung durch den Menschen, ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten oder sonstige geschützte Arten im Änderungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vorkommen. Daher ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass durch den Inhalt der Änderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten.

4.4 Klimaschutz gemäß § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z.B. den angrenzenden bebauten Bereichen feststellbar. Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Angesichts der vergleichsweise geringen Ausdehnung versiegelter Flächen und des auch nach Planrealisierung großen verbleibenden Anteils begrünter Bereiche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

- GRZ- Begrenzung auf 0,4
- Baulinien und Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein.

V. Sonstige Belange

5.1 Verkehrliche Erschließung

Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Zufahrten können von der Ostbürener Straße erfolgen. Die Ostbürener Straße ist eine Ortsdurchfahrt, die von einer relativ hohen Anzahl von Kraftfahrzeugen frequentiert wird. Daher muss eine ausreichend große Sichtbarkeit bei Ein- und Ausfahrten sichergestellt werden (Hinweise Pkt. VI.). Alternativ ist eine Erschließung auch von der Straße „Am Obsthof“ möglich. Diese muss nachweislich privatrechtlich gesichert sein.

5.2 Energie- und Wasserversorgung

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



Begründung

5.3 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch Anschluss an den Abwasserkanal, der in der Ostbürener Straße liegt. Zur Sicherung der Erschließung (Entsorgung) der Grundstücke an der Straße „Am Obsthof“ werden „Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 Bau- und Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind nicht betroffen. Unter Punkt VI. dieser Begründung und im Planentwurf ist ein Hinweis zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange aufgenommen worden.

5.5 Kampfmittel

Der Änderungsbereich wird nicht in der Karte: „Risikobereich Kampfmittel“ dargestellt. Gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Entsprechende Informationen werden unter der Rubrik Hinweise (s. u.) in den Plan aufgenommen.

VI. Hinweise

- *Verkehrssicherheit*

Die Zu- bzw. Ausfahrten der Grundstücke an der Ostbürener Straße sind derart zu gestalten, dass eine ausreichend große Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird und eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

- *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, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 NRW).

- *Bodenschutz:*

Für die Verwertung und den Einsatz von Sekundär- und Ersatzbaustoffen als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefestigung oder Verfüllung von Kellerräumen ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen. Mit dem Einbau des Se-



Begründung

kundärbaustoffes darf erst nach Erhalt der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von mineralischen Reststoffen aus industriellen Prozessen (z. B. Schlacken, Aschen, Gießerei-, Strahl- und Formsande) ist innerhalb von Wohngebieten nicht zulässig.

- *Kampfmittelrückstände:*

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde (Stadt Fröndenberg/Ruhr, Fachbereich 2, Ordnungsverwaltung) oder die Polizei zu verständigen.

- *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.

- *Energieverwendung:*

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

Fröndenberg/Ruhr, 20.06.2013

i. A.

gez. Klemp

Stadt Fröndenberg/Ruhr
Der Bürgermeister
FB 3 /Planen, Bauen, Tiefbau