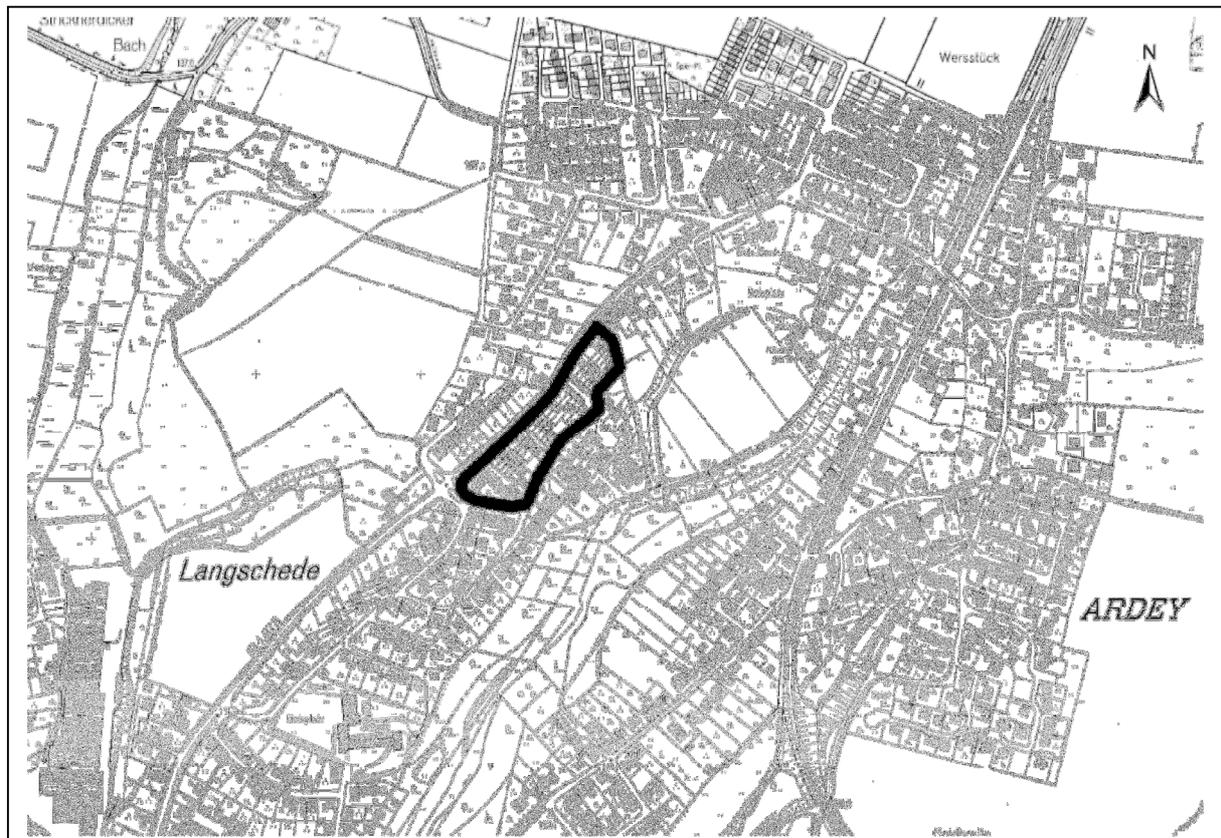




Stadt Fröndenberg/Ruhr

## **Bebauungsplan Nr. 38 „Niederheide“ – Ardey 11. Änderung**

Begründung  
Juni 2013





## Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>I. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Anlass und Ziel der Planung	3
1.4 Verfahren	4
<hr/>	
<b>II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung</b>	<b>4</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>	<b>4</b>
3.1 Baugrenzen	4
3.2 Sichtfelder	4
<hr/>	
<b>IV. Umweltbelange</b>	<b>4</b>
4.1 Umweltprüfung	4
4.2 Altlasten	4
4.3 Artenschutz	5
4.4 Klimaschutz	5
4.5 Immissionsschutz	5
<hr/>	
<b>V. Sonstige Belange</b>	<b>6</b>
5.1 Erschließung	6
5.2 Bau- und Bodendenkmäler	6
5.3 Kampfmittel	6
<hr/>	
<b>VI. Hinweise</b>	<b>6</b>



## 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 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Niederheide“ - Ardey, erfasst Grundstücke der Gemarkung Ardey, Flur 2, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen von der Ardeyer Straße (L 673),
- im Osten und Süden von der Wohnbebauung Finkenweg und Zur Haar.

Von der Änderung werden die Grundstücke Finkenweg 18, 20, 28, 36, 38, 56 und 58 berührt.

### 1.3 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Änderung ist ein Antrag, mit dem die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus an das vorhandene Wohnhaus (Reihenendhaus) beantragt wurde. Der Anbau soll vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Die Baugrenze würde damit um 3,5 m auf einer Tiefe von 7,5 m überschritten. Die Überschreitung der Baugrenze in dem geplanten Maße berührt zwar nicht die Grundzüge der Planung, aber der Leitgedanke für die Festsetzung der Baugrenze wird in Frage gestellt, so dass eine Befreiung unzulässig wäre.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Verschiebung der Baugrenze unbedenklich. Um eine einheitliche Flucht dieser Baugrenze beizubehalten und erwartete nachfolgend gleiche Bauvorhaben zu berücksichtigen, werden auch die westlichen Baugrenzen der südlich und nördlich gelegenen Grundstücke im gleichen Maße erweitert. Die Größe des Grundstücks Finkenweg 28 lässt ebenfalls eine bauliche Erweiterung zu. Daher werden dort ebenfalls die festgesetzten Baugrenzen um 4,00 m nach Osten versetzt.

Da die Reihenendgrundstücke relativ groß sind, wird die geringfügige Erhöhung der Grundstücksausnutzbarkeit befürwortet. An- und Umbauten tragen dazu bei, dass die Wohnungen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden können und somit für die Bewohner langfristig attraktiv und nutzbar bleiben.

Im Rahmen der Vorprüfung zu dieser Änderung hat der Straßenbaulastträger der Ardeyer Straße, Straßen NRW (Landesbetriebe Straßenbau), angeregt, die im Plan dargestellten Sichtfelder zu korrigieren. Die ausreichende Anfahrtssichtweite (Sichtfeldhöhe 0,60 m mit Sichtpunkt ca. 5,00 m vom Schnittpunkt des Fahrbahnrandes der L 673) soll durch eine ergänzende Festsetzung im Änderungsentwurf entsprechend gesichert werden. Danach befinden sich die Sichtfelder außerhalb der Bauflächen, so dass die Baugrenze des Grundstückes Finkenweg 18 ebenfalls um 4,00 m verschoben werden kann.



## Begründung

### 1.4 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 04.10.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 11. Änderung gefasst. Die Zulassung der Erweiterung der Baugrenzen in dem angestrebten Maß sowie die Korrektur der Sichtfelder berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes, da die dem Plan zugrundeliegende planerische Grundkonzeption nicht geändert wird. Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

## II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung

### 2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Die Flächen des Änderungsbereichs liegen im Wohngebiet Niederheide östlich der Ardeyer Straße (L 673) und werden zurzeit als Hausgärten genutzt.

### 2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur

Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von rund 13 ha auf. Die betroffenen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

## III. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 3.1 Baugrenzen

Die parallel zur Ardeyer Straße verlaufenden Baugrenzen werden um 4,00 m nach Westen verschoben, damit Anbauten an die vorhandenen Wohngebäude baurechtlich zulässig sind. Auf dem Grundstück Finkenweg 28 wird die östliche Baugrenze ebenfalls um 4,00 m nach Osten verschoben.

### 3.2 Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

## IV. Umweltbelange

### 4.1 Umweltprüfung

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 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 weiteren Hinweise für das tatsächliche Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen vor.



### 4.3 Artenschutz

Das Plangebiet der 11. 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.

Die Planungen, hier eine geringfügige Verdichtungsmaßnahme, haben keinen Einfluss auf das Klima.

### 4.5 Immissionsschutz

Die Wohnbebauung, die bislang einen Abstand von nur 15 m zur Ardeyer Straße (L 673) hat, kann durch die Änderung der Baugrenzen bis auf ca. 8 m an die Straße heranrücken. Damit sind Belange des Immissionsschutzes betroffen. Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Auf dem Haferkamp“ erstellte Schallgutachten (Büro ITAB, BNr. 6689-1 H 2012 vom 22. November 2012) kann übertragend zur Bewertung der Lärmsituation herangezogen werden, da beide Plangebiete an derselben Straße nah beieinander liegen und die Situation hinsichtlich der straßenverkehrslich bedingten Schallimmissionen vergleichbar ist. Demnach befinden sich die geplanten Anbauten bzw. die zur L 673 ausgerichteten Fassaden im Lärmpegelbereich IV (LPB IV). Aufgrund der vorgefundenen Schallimmissions-situation schlug der Gutachter für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 115 im Wesentlichen zwei Schallschutzmaßnahmen vor. Zum einen die Errichtung einer Schallschutzwand bzw. eines Schallschutzwalls (h = 2,50 m) entlang der Ardeyer Straße, zum anderen die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den entsprechenden Lärmpegelbereichen (LPB) zum Schutz der Obergeschosse .

Da die Errichtung eines Lärmschutzwalles im Falle des Bebauungsplanes Nr. 38 nicht möglich ist werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Entsprechend dieser Vorgaben soll diese textliche Festsetzung im Zusammenhang mit der Baugebietsfestsetzung - Allgemeines Wohngebiet (WA) - in den Bebauungsplan die Belange des Immissionsschutzes regeln:

„Der Bereich der ergänzten überbaubaren Flächen wird als Lärmpegelbereich IV eingestuft. In diesen sind für Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen mindestens in der Fassade zur Ardeyer Straße, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechend zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz



## Begründung

im Hochbau) an das erforderliche Schalldämmmaß genügen, so dass in dem genannten Bereich die Innenschallpegel von 35 dB(A) tagsüber, bzw. von 25 dB(A) nachts, nicht überschritten werden. Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind, mit motorisch betriebenen, fensterunabhängigen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern diese Fenster der notwendigen Lüftung der Räume dienen.“

## V. Sonstige Belange

### 5.1 Erschließung

Verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung der vorhandenen Bebauung erfolgt über private Flächen, die gemeinschaftliches Eigentum sind. Zur Klarstellung werden diese privaten Verkehrsflächen im Plan nachrichtlich dargestellt.

### 5.2 Bau- und Bodendenkmäler

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

### 5.3 Kampfmittel

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Bereich, der in der Karte: „Risikobereich Kampfmittel“ als Bombenabwurfgebiet dargestellt wird. Daher wurde die Bezirksregierung Arnsberg um eine Stellungnahme gebeten. Diese teilte mit Schreiben vom 17.01.2013 mit, dass hinsichtlich der untersuchten Flächen keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Der Stadt Fröndenberg liegen auch keine weiteren Informationen über eine Kampfmittelbelastung vor, die Überprüfungsmaßnahmen rechtfertigen. Gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Entsprechende Informationen werden unter der Rubrik Hinweise in den Plan aufgenommen.

## VI. 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, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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 NW).



## Begründung

### - *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 05. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

### - *Bodenschutz / Wasserwirtschaft:*

Der Geltungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III A. Innerhalb der Wasserschutzzone III A sind nur sehr wenige güteüberwachte industrielle Reststoffe sowie güteüberwachte Recyclingbaustoffe der Kategorie RCL 1 oder Bodenmaterialien stark eingeschränkt, d.h. unter Berücksichtigung bestimmter Einbaubedingungen, für den Einsatz im Straßenbau und im Erdbau zugelassen. Außerdem kann ein zu geringer Grundwasserflurabstand die Verwertung von Recyclingbaustoffen verhindern. Für die Verwertung von derartigen Sekundärbaustoffen (mineralische Reststoffe, güteüberwachte Recyclingbaustoffe oder belastete Bodenmaterialien) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Der Einbau von nicht güteüberwachten Abbruchmassen ist innerhalb der Wasserschutzzone III A ebenfalls nicht zulässig. Mit dem Einbau der zulässigen Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

### - *Kampfmittelrückstände:*

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbung 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