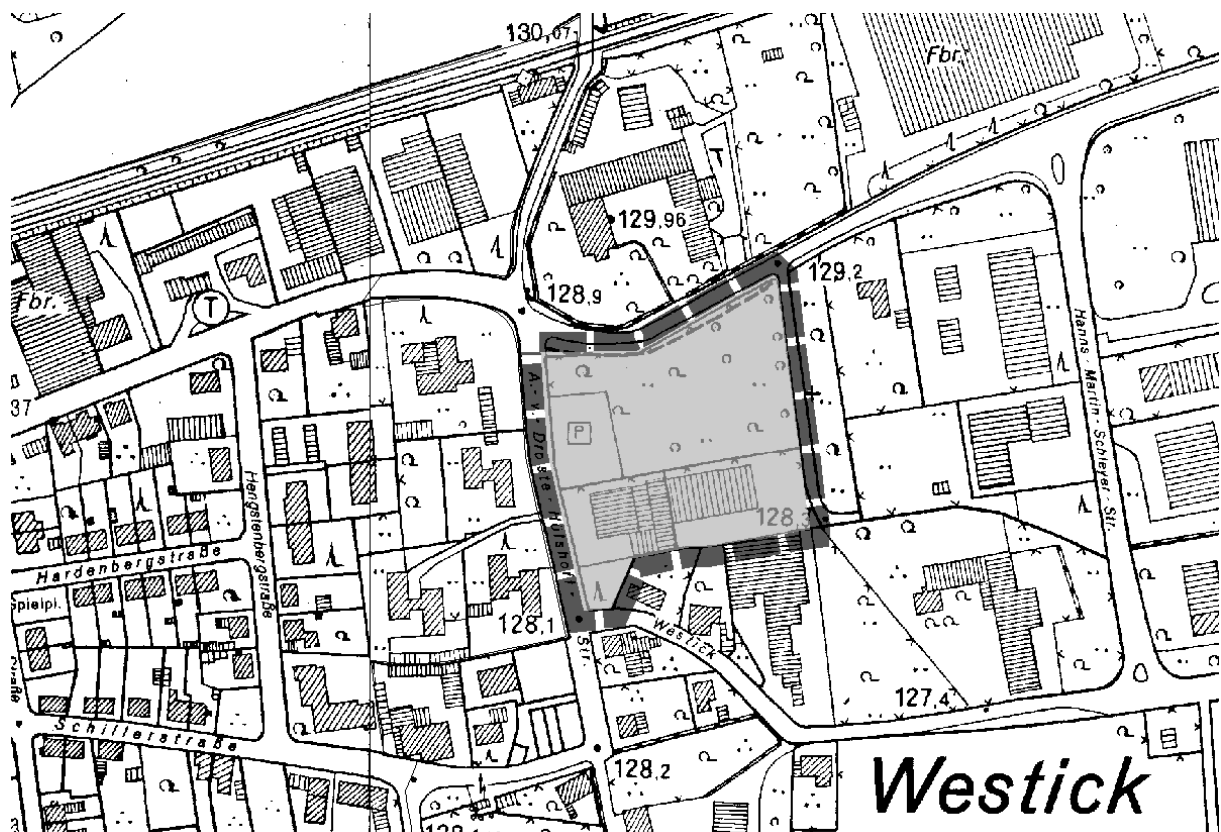




Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
„Gewerbe- und Industriegelände Westick-
Ost/Frohnhausen“

Stand: August 2007





Inhalt

	Seite
I. Allgemeines	
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren	3
1.4 Anlass und Ziel der Planung	3
II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung	5
2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung	
2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur	6
2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation	6
III. Inhalt der Bebauungsplanänderung	
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	7
3.4 Private Grünfläche	7
3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	7
IV. Umweltbelange	
4.1 Altlasten	7
4.2 Immissionsschutz	8
4.3 Eingriffsregelung	8
V. Sonstige Belange	
5.1 Energie- und Wasserversorgung	9
5.2 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung	9
5.3 Abfallbeseitigung	9
5.4 Bau- und Bodendenkmäler	9
5.5 Kampfmittelüberprüfung	9
5.6 Bodenordnung	9
VI. Auswirkungen des Bebauungsplans	
6.1 Auswirkungen auf private Belange	9
6.2 Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung	10



I. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615), und

§ 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.11.2004 (GV NRW S. 644) und in Verbindung mit

den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) als Satzung aufgestellt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen“ befindet sich in Fröndenberg-Westick, erfasst die Grundstücke Gemarkung Fröndenberg, Flur 12, Flurstücke 45, 46, 138, 140 und 141 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Westicker Straße (Landstraße L 673)
- im Westen durch die Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 105, Flur 12, Gemarkung Fröndenberg (Wegeparzelle)
- im Süden durch die bebauten Grundstücke Westick Nr. 6, 6 a und 7

1.3 Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 wird als sog. *Bebauungsplan der Innenentwicklung* im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.4 Anlass und Ziel der Planung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr sind vier Sondergebiete „Einzelhandel mit Lebensmitteln und Getränken“ dargestellt:

1. Standort „Dellwig – Hauptsraße“
2. Standort „Stadtmitte – Wilhelm-Feuerhake-Straße“
3. Standort „Stadtmitte – Alleestraße“
4. Standort „Westick – Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße“

Im Rahmen des Anpassungsverfahrens nach § 32 Landesplanungsgesetz NRW sind für jeden Standort maximale Verkaufsflächen festgelegt worden. Die Sortimentslisten mit den maximalen Verkaufsflächen sollten in der nachfolgenden Bauleitplanung verbindlich festgesetzt werden.



Begründung Stand August 2007

Das Sondergebiet in Westick östlich der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße erfasst die bebauten Grundstücke des Discounters „PENNY“ nebst Backshop und Getränkemarkt „TRINKGUT“ sowie eines Betriebes zur Metallbearbeitung. Der Flächennutzungsplan begrenzt die Verkaufsfläche (VK) für den Discounter auf 800 m², für den Backshop auf 50 m² und für den Getränkemarkt auf 600 m², insgesamt damit 1.450 m² VK. Derzeit sind 1.052 m² VK an dem Standort vorhanden.

Der Discounter „PENNY“ plant nunmehr einen Neubau mit 796 m² VK, vorher 600 m², auf dem benachbarten Grundstück des o. g. Betriebes, wobei die vorhandene Halle einschließlich des Bürotraktes abgerissen werden soll. Der Getränkemarkt „TRINKGUT“ wird an einen Standort östlich des Stadtzentrums wechseln, so dass für das freigezogene Gebäude mit der o. g. VK von 1.052 m² ein neues Nutzungskonzept erarbeitet werden muss. Eine konkrete Anfrage sieht einen neuen Getränkemarkt mit 800 m² VK vor. Mit dem Backshop verbleibt auf dem Grundstück eine Restnutzfläche von ca. 200 m², die als Lagerfläche dienen soll. Mit der geplanten Umstrukturierung würde der Standort bzw. das Sondergebiet die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m² um ca. 200 m² ($800 + 800 + 50 = 1.650$) überschreiten.

Das v. g. Sondergebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Fröndenberg/Ruhr mit der Bezeichnung „Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen“, der hier ein zweigeschossiges Gewerbegebiet festsetzt.

Ziel der 9. Änderung ist in erster Linie die Anpassung des Bebauungsplanes an die Darstellung des Standortes im Flächennutzungsplan. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel und Getränke“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geändert. Darüber hinaus soll die Gesamtverkaufsfläche um 200 m² auf 1.650 m² erhöht werden.

Für den SB-Markt (Discounter PENNY) und den neuen Getränkemarkt erfolgt eine Abgrenzung der zulässigen Sortimente und deren maximal zulässigen Verkaufsfläche gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBI.NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):



Lebensmittel-Discounter bis 800 m² VK

Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege, nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel

WB Nr.	Kernsortiment	Maximale Verkaufsflächen in m²
WB 00-10	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte)	
WB 12-13	Tiefkühl-, Fleischwaren und Gemüse	740
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	
WB 960	Tiernahrung	
WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel	60
Kernsortiment insgesamt		800
Ergänzendes Nahversorgungsangebot Backshop		50

Getränkemarkt

WB 10-11	Getränke	800
----------	----------	-----

Verkaufsflächen insgesamt, maximal **1.650**

II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung

2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Fröndenberg-Mitte/Westick. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 1.700 m. Angrenzend an das Plangebiet sind verschiedene Nutzungsarten vorzufinden:

- im Norden, eine landwirtschaftliche Fläche mit der Hofanlage Westicker Straße Nr. 74,
- im Osten zweigeschossige Gewerbebetriebe,
- im Süden eine Mischbebauung und
- im Westen der Bebauungsplan Nr. 6 mit der Bezeichnung „Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße“, der WR- und WA-Gebiete festsetzt.

Das Flurstück 45 (Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße Nr. 9) ist bereits mit einem Einzelhandels-Geschäftshaus bebaut. Die Verkaufsfläche (Lebensmittel-Discounter, Backshop und Getränkemarkt) beträgt zurzeit 1.052 m². Mit der vorhandenen Stellplatzanlage, Zu- und Abfahrten sowie Außenlagerflächen ist das Grundstück nahezu vollständig versiegelt. Zwischen dem Geschäftshaus und der nördlich angrenzenden Landstraße befindet sich noch ein kombinierter Geh- und Radweg mit Begleitgrünstreifen. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück, Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße Nr. 7, befindet sich das Verwaltungsgebäude und die Produktionshalle des ehemaligen Metallbearbeitungsbetriebes. Aufgrund des mehrjährigen Leerstandes



sind die baulichen Anlagen in einem sehr schlechten Zustand.

2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtgröße von 11.767 m² auf. Alle Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Die zur Änderung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.19 der Stadt Fröndenberg/Ruhr mit der Bezeichnung „Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen“. Der Bebauungsplan setzt hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet (nicht wesentlich störende Betriebe) mit zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Im Norden zur Westicker Straße (L 673) ist eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden, die zu begrünen oder landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein kombinierter Geh- und Radweg, der im Bebauungsplan als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgeschrieben worden ist.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Einzelhandelsbetriebe muss der Bebauungsplan an die Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan angepasst werden und das festgesetzte Baugebiet geändert werden. Gleichzeitig sind hier die Verkaufsflächen nach Sortimenten festzulegen, um ein weiteres Ausufern, insbesondere durch die Ansiedlung oder Nutzungsänderungen der bestehenden Betriebe bzw. des metallverarbeitenden Betriebes, von über die Funktion des Nahversorgungsstandortes hinausgehenden Einzelhandelsnutzungen zu verhindern.

III. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan angelegte Grundkonzeption für das Änderungsgebiet wird durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung konkretisiert. Um den Umzug des vorhandenen Lebensmittel-Discounters in das neue Geschäftshaus auf dem südlich angrenzenden Grundstück planungsrechtlich zu sichern, wird das Änderungsgebiet als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel und Getränke festgesetzt. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.650 m² und zulässigen Sortimente auf Lebensmittel und Getränke, wird gewährleistet, dass der Einzelhandel überwiegend der Bevölkerung im Stadtteil Westick und den östlichen Ortsteilen dient.

Nach Realisierung der Planung werden sich im Geltungsbereich der Änderung zwei Geschäftshäuser mit insgesamt 1.650 m² Verkaufsfläche befinden. In das geplante Gebäude auf dem Flurstück 46 wird der bereits an dem Standort bestehende Lebensmittel-Discounter einziehen und in dem vorhandenen Geschäftshaus (Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße Nr. 9) verbleibt der Backshop und der Getränkemarkt. Dieser Markt kann nach einem Betreiberwechsel seine Verkaufsfläche auf 800 m² erhöhen.

Zur Vermeidung von Leerständen sollen weitere Nutzungen, wie nicht störendes Gewerbe, Räume für freie Berufe sowie Büro- und Geschäftsnutzungen in geringem



Umfang mit einer Geschossfläche von insgesamt bis zu 400 m² (ca. ¼ der Verkaufsfläche) im Sondergebiet zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung, d. h. die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden unverändert übernommen. Das neue Geschäftshaus ist bereits entsprechend der ursprünglichen Festsetzungen, die ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen, geplant worden. Letztlich besteht kein städtebaulicher Anlass, die bisherigen Regelungen zu ändern.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung der Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise kann im Änderungsbereich verzichtet werden. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Baugrenzen orientiert sich an dem ursprünglichen Bebauungsplan bzw. an der 1993 durchgeführten 5. Änderung, die eine Erweiterung der östlichen Baugrenze um ca. 10,00 m zum Gegenstand hatte. Im nördlichen Änderungsbereich wird die Baugrenze an den vorhandenen Baukörper angepasst.

3.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Änderungsgebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße, die im Norden an die Westicker Straße (L 673) anschließt.

Die erforderlichen Stellplätze für den Kundenverkehr werden für beide Geschäftshäuser auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen und durch die Festsetzung „Private Stellplatzanlage“ gesichert.

Weitere Stellplätze sind im Rahmen bauordnungsrechtlicher Bestimmungen innerhalb des gesamten Sondergebietes zulässig; hiervon ausgenommen ist die festgesetzte private Grünfläche sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Fläche parallel zur Westicker Straße.

3.4 Private Grünfläche

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand parallel zur Landstraße 673 mit einer Gesamtgröße von 1.473 m² wird als private Grünfläche, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist, festgesetzt.

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

In der v. g. Grünfläche befindet sich ein kombinierter Geh- und Radweg, der privatrechtlich über einen Gestattungsvertrag und bauplanungsrechtlich über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB gesichert wird.

IV. Umweltbelange

4.1 Altlasten

Auf dem Grundstück des metallverarbeitenden Betriebes war ursprünglich eine Tischlerei ansässig. Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück ein metallverarbeitender Betrieb mit Poliermaschinen, Schlosserei und Heizung. Im nördlichen Teil wird eine Schreinerei, ein Lager für Druckmaschinen und Zubehör, ein Lager für Haus-



haltsauflösungen und eine Kfz-Werkstatt betrieben, wobei ein Teil der Mieter bereits ausgezogen ist.

Zur Beurteilung der Schadstoffsituation wurde auf dem Gewerbegrundstück eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnis einen Altlastenverdacht begründet.

Als Hinweise werden folgende Regelungen in den Planentwurf aufgenommen:

- Finden auf der Fläche Eingriffe in den Untergrund statt oder wird die bestehende Oberflächenversiegelung aufgenommen, so ist im Vorfeld eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der genaue Umfang der Untersuchungen ist mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten) abzustimmen.
- Bei Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Unna Fachbereich Natur und Umwelt zu beteiligen.

4.2 Immissionsschutz

Um Immissionskonflikte zwischen der bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzung und der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, ist ein Gutachten über Geräuschemissionen des TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG erarbeitet worden. Aufgabe der Untersuchung ist es, die Geräuschemissionen und –immissionen durch das neue Geschäftshaus (Discounter) und durch die Parkplatznutzung zu ermitteln, zu beurteilen und ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen. Zusätzlich sind die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den geplanten Getränkemarkt im bestehenden Geschäftshaus abzuschätzen und die Gesamtbelastung im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung zu prognostizieren.

Maßgeblich für die Geräuschemissionen sind der Anlieferverkehr sowie der Verkehr auf dem Kundenparkplatz. Wesentliche Geräuschquellen sind die:

- Fahrzeuge, die Waren anliefern bzw. Rückstände/Reststoffe abtransportieren,
- Ladevorgänge der Lieferantenfahrzeuge,
- Geräusche durch an- und abfahrende Kunden-Pkw,
- Nutzung der Einkaufswagen
- und technische Einrichtungen, wie z. B. Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen.

Der Gutachter führt aus, dass mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) am Tage überschreiten, nicht zu rechnen ist und dass die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen keine zusätzlichen organisatorischen Maßnahmen erfordern.

4.3 Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist im Rahmen der 9. Änderung nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Änderung führt weder zu neuen Baurechten noch zu einer Erhöhung der Bebauungsdichte.



V. Sonstige Belange

5.1 Energie- und Wasserversorgung

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

5.2 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über den Mischwasserkanal in der Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße. Der Kanal wurde im Jahr 2004 neu verlegt.

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 ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.5 Kampfmittelüberprüfung

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Kontaminierung durch Kampfmittel bzw. Bomben im Änderungsgebiet vor.

5.6 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Ziele der 9. Änderung sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB nicht notwendig.

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf private Belange

Die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 berücksichtigen in vollem Umfang die Bestandssituation und führen zu keinen unzumutbaren Einschränkungen der privaten Eigentumsbelange.

Die vorliegende Planung bildet einen weiteren Baustein zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Die Begrenzung der Sortimente auf Lebensmittel und Getränke sowie der Verkaufsflächen soll einerseits die Einzelhandelsfunktionen der Frönderberger Innenstadt stärken und andererseits die Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Bereich Westick sichern.



6.2 Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Der am 12.05.2005 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Sondergebiet Einzelhandel mit Lebensmittel und Getränken mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m² dar. Da die Verkaufsfläche an dem Standort um 200 m² erhöht wird, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Bei der Bekanntmachung des B-Plans wird zugleich die Änderung des F-Plans im Wege der Berichtigung bekannt gemacht. Der Bekanntmachungstext wird wie folgt ergänzt:

Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst wurde. Der berichtigte Flächennutzungsplan kann am gleichen Ort und zu den gleichen Zeiten eingesehen werden wie der Bebauungsplan.

I.A.

Korte