



## **Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Bereich "Innenstadt-Ost" Teil B**

### **hier: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Alleestraße/Hirschberg. Im Wesentlichen wird das Gelände der ehemaligen Kartonagenfabrik, die Wohngebäude Hirschberg Nr. 2, 4, 4a und 6 sowie der z. T. verrohrte Bachlauf „Löhnbach“ von der Planung erfasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Innenstadt-Ost“ Teil B sollen

- die freigezogenen Betriebsflächen der ehemaligen Kartonagenfabrik an der Straße „Hirschberg“ als Gewerbestandort planungsrechtlich gesichert,
- die Einzelhandelsfunktionen der Fröndenberger Innenstadt erhalten und gestärkt sowie
- die Wohngebäude an der Straße Hirschberg im Bestand gesichert werden.

Für die v. g. Ziele werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind, und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen.

Im Aufstellungsverfahren wurden für die Behandlung der Umweltbelange die Beteiligung der Behörden vom 11.10.2005 (gemäß § 4 Abs.1 BauGB) und 01.03.2007 (gemäß § 3 Abs.2 BauGB) ausgewertet, abgewogen und soweit erforderlich im Bebauungsplan umgesetzt:

#### Bodenschutz und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes Nr. 106 Teil B befindet sich ein im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete Bereich mit der Nummer 13/116.

Als Hinweise wurden 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.

### Natur- und Landschaftsschutz

Der Biotopwert für Zier- und Nutzgärten wurde in der Bilanzierung von 0,2 auf 0,3 korrigiert. Diese Korrektur hatte keine relevanten Auswirkungen auf die Gesamtbilanz. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, so dass keine Eingriffe zu erwarten sind.

### Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte geprüft werden, ob der verrohrte Löhnbach geöffnet werden kann. Eine komplette Offenlegung ist aufgrund der vorhandenen Überbauung und dem damit verbundenen Nutzungsanspruch nicht möglich. Auch für den Fall, dass die Gewerbehallen abgerissen würden, wäre eine Offenlegung nur mit einer gleichzeitigen Verlegung des Bachlaufes möglich, da die jetzige Führung in einem Bereich des Grundstückes verläuft, der gesetzmäßig als überbaubare Grundstücksfläche einzuordnen ist. Schließlich ist auch die Offenlegung des südlichen Teilstückes aufgrund der grenzständigen Bebauung Hirschberg Nr. 2 nicht ausführbar. Grundsätzlich ist das Ziel einer Fließgewässer-Offenlegung die Zurückführung in den naturnahen Zustand. In der freien Landschaft meist problemlos, aber in Siedlungsbereichen nur schwerlich umzusetzen. Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Mitte und ist bereits vollständig bebaut. Sowohl der aktuelle als auch der zukünftige Bebauungsanspruch lässt, wie oben bereits angeführt, eine Öffnung der verrohrten Bereiche nicht zu.

Die genaue Überprüfung der vorhandenen Verrohrung erfolgt im Rahmen der Erstellung des Niederschlags-Abfluss-Modells.

Die Abwägungsprozesse sind in den Beschlussvorlagen dokumentiert und somit als Bestandteil der Planunterlagen für jedermann zugänglich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in den Zeiträumen vom 24.10.2005 bis 31.10.2005 und vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 stattgefunden. Im Rahmen dieser Beteiligungen sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Alle naturhaushaltlichen Funktionen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades schon stark eingeschränkt. Die Immissionslage des Plangebietes wird durch die Vorbelastung von den angrenzenden Haupterschließungsstraßen (L 673 und K 24) durch Luftschadstoffe und Lärm geprägt. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten. Die vorhandene Bebauung und die Randlage des Plangebietes vor dem Hintergrund der Zielsetzung (s. o.) lassen eine anderweitige Planungsmöglichkeit nicht in Betracht kommen.

Fröndenberg/Ruhr, 23.04.2007

I.A.

gez Korte