Stadt Fröndenberg/Ruhr
Der Bürgermeister
Fachbereich: 3 / Stadtplanung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Bereich "Innenstadt-Ost“ Teil A

Stand: März 2006

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 106 „Innenstadt-Ost“ Teil A
(gemäß § 9 Abs.8 BauGB)

Inhalt **Seite**

1	Allgemeines	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
2.1	Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung	6
2.2	Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur	7
2.3	Derzeitige planungsrechtliche Situation	7
3	Inhalt des Bebauungsplans	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO	7
3.1.2	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	8
3.2	Fläche für den Gemeinbedarf	8
3.3	Grünflächen	8
3.4	Maß der baulichen Nutzung	9
3.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.6	Bauordnerische Vorschriften	9
3.7	Verkehrliche Erschließung	
4	Belange des Umweltschutzes	10
4.1	Altlasten	10
4.2	Immissionsschutz	11
5	Umweltbericht	12
5.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 106 Teil A	12
5.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	12
5.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	14

5.3.1.1 Schutzgut Mensch 16
5.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 16
5.3.1.3 Schutzgut Luft und Klima 17
5.3.1.4 Schutzgut Landschaft 17
5.3.1.5 Schutzgut Boden 18
5.3.1.6 Schutzgut Wasser 18
5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 19
5.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 19
5.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 19
5.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 22
5.4 Zusätzliche Angaben 22
5.4.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 22
5.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 22
5.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 23

6 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange 24
6.1 Ver- und Entsorgung 24
6.2 Bau- und Bodendenkmäler 24
6.3 Kampfmittelüberprüfung 24
6.4 Bodenordnung 24

7 Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange 24

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist am 12.05.2005 wirksam geworden. Im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens sind vier Sondergebiete „Einzelhandel mit Lebensmitteln und Getränken“ dargestellt worden. Anlass dieser Darstellung waren Anfragen zur Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben aus dem Bereich Lebensmittel und Getränke sowie das im Jahr 2002 erarbeitete Gutachten von dem Institut für Stadt-, Standort-, Handelsforschung und -beratung Dr. H. Danneberg & Partner GmbH (ish) mit dem Schwerpunkt Einzelhandel und Stadterneuerung. Neben einer Gesamtbetrachtung der Einzelhandelssituation im Stadtgebiet wurde auch der Mikrostandort „Alter Sportplatz“ an der Alleestraße eingehend untersucht.

Zusammenfassend hatten die Untersuchungen folgende Zielsetzungen:

1. Erarbeitung von Funktions- und Nutzungskonzepten für den dringlich zu einem Zentrum zu entwickelnden Innenbereich von Fröndenberg/Ruhr
2. Bereitstellung von Entscheidungshilfen zur Aufwertung von Funktion- und Erscheinungsbild des Einzelhandels und Ladenhandwerks sowie der Gastronomie
3. Festigung der Position der Stadt Fröndenberg/Ruhr durch eine Optimierung der Versorgung der Bevölkerung, in der durch ein heterogen lineares Siedlungsgefüge gekennzeichneten Stadt
4. Entwicklung zentrenbezogener und mit der Stadtentwicklung kompatiblen Mikrostandorten, insbesondere die Anbindung der Mikrostandorte
   - Alleestraße (Alter Sportplatz) und
   - Parkplatz Karl-Wildschütz-Straße
5. Verbesserung des Branchenmixes
6. Abbau von Leerstand und Unternutzung sowie von Fehlnutzungen
7. Erarbeitung eines Vorschlagprogramms zur Verbesserung der Struktur in den Bereichen "Einzelhandel und Ladenhandwerk"
8. Ermittlung von Markt- und Tragfähigkeit der Stadt für neue oder zusätzliche Vertriebsformen sowie sinnvolle Erweiterungen bestehender Betriebe

Die durchgeführten Untersuchungen zur Verkaufsflächenausstattung, auch nach Branchen, belegen, dass die Stadt Fröndenberg/Ruhr eine extrem niedrige Ausstattungsziffer besitzt. Dieses Defizit wird insbesondere im Vergleich mit den beiden unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Mittelzentren Unna und Menden offensichtlich. Die Untersuchung zum Versorgungsverhalten der Wohnbevölkerung dokumentiert, dass eine überaus starke Orientierung der Bevölkerung an Angeboten in Menden existiert, insbesondere bei Lebensmitteleinkäufen.
Für den Fröndenberger Einzelhandel besteht damit folgender Handlungsbedarf:

- Abbau der bestehenden Defizite der Verkaufsflächenausstattung, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln,
- Erhöhung der Lokalbindung, somit Abbau des derzeit bestehenden Kaufkraftabflusses.

Das Gutachten hat für den Standort „Alter Sportplatz“ die Ansiedlung eines größeren SB-Marktes oder kleinteiligen Verbrauchermarktes mit ca. 1200 qm Verkaufsfläche in Verbindung mit einem Getränkemarkt empfohlen. Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat einen entsprechenden Beschluss gefasst, der die Veräußerung des Grundstücks mit dem Ziel einen Vollsortimenter zu errichten vorsieht. Zur Konkretisierung dieser Planungsabsicht wurden verschiedene Investoren beteiligt und zur Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes aufgefordert. Das Auswahlverfahren ist abgeschlossen, so dass auf dem beschlossenen Konzept aufbauend die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden konnten.

Um allerdings die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet angemessen steuern zu können, sollte das Plangebiet noch in nördliche Richtung erweitert werden.

In einer Entfernung von nur ca. 90,0 m befindet sich das Gelände einer Kartonagenfabrik, deren Produktion im Jahr 2004 eingestellt wurde. Für einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Fläche ist der Neubau eines Lebensmittel-Nahversorgungsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 699 qm und ca. 125 Stellplätzen beantragt worden. Dieses Bauvorhaben ist mit der geplanten Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Fröndenberg-Mitte nicht vereinbar. Die Nahversorgung ist mit der Ansiedlung eines Vollsortimenters und Getränkemarktes mit insgesamt ca. 1800 qm Verkaufsfläche in dem Bereich ausreichend gesichert. Mit der Zulassung eines weiteren Lebensmittelmarktes, unabhängig ob es sich hier um einen Vollsortimenter oder Discounter handelt, wäre die Nahversorgungsfunktion eindeutig überschritten. Darüber hinaus soll mit einer Begrenzung von Einzelhandelssortimenten in dem geplanten Gewerbegebiet die Erhaltung der Einzelhandelsfunktionen in der Fröndenberger Innenstadt gefördert werden. Der Umstrukturierungsprozess des aufgegebenen Gewerbebetriebs könnte u.U. auch zu Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten führen. Die damit einhergehende Attraktivitätssteigerung des Standortes (Synergieeffekte) würde das Einzelhandelsangebot der Innenstadt reduzieren und Kaufkraft aus dem Stadtkern abziehen.

*Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen ist das Plangebiet abgegrenzt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Die Beteiligung hat dazu geführt, dass für den Löhnbach noch umfangreiche Untersuchungen erforderlich sind, um das Schutzgut Fließgewässer ausreichend beurteilen zu können. Die sich daraus ergebende Zeitverzögerung für das Planverfahren bzw. für den Neubau des Vollsortimenters ist nicht kalkulierbar. Die Bereitstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie wirtschaftliche Belange begründen das Erfordernis das Verfahren zügig zum Abschluss zu bringen und daher den Geltungsbereich des Plangebietes in **Teil A** und Teil B zu ändern (s. Übersichtsplan).*

Oberstes Ziel des Bebauungsplanes Nr. 106 „Innenstadt-Ost“ Teil A ist die Verbesserung der Lebensmittel-Nahversorgung. Gleichzeitig soll aber auch die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Fröndenberger Innenstadt erhalten und gestärkt werden.

Im Einzelnen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die:

- Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Bereich „Lebensmittel und Getränke“ mit Steuerung der Sortimentsstruktur in einem Sondergebiet,
- Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen mit ausreichenden Möglichkeiten bei Erweiterungen und Nutzungsänderungen in einem Mischgebiet,
- Bestandssicherung der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sowie
- Erhaltung des Gehölzbestandes.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet Teil A befindet sich am östlichen Rand vom Stadtzentrum an der Alleestraße und wird unter Beachtung der o.a. Ziele wie folgt begrenzt:

Im Norden von dem bebauten Grundstück Sümbergstraße 27 und der Nordgrenze des Flurstücks 559 der Flur 9, Gemarkung Fröndenberg

Im Osten von den Ostgrenzen der Flurstücke 559, 127, 561 und 562 der Flur 9, Gemarkung Fröndenberg

Im Süden von der „Alleestraße“ und

Im Westen von der Westgrenze des Flurstücks 559 der Flur 9, Gemarkung Fröndenberg.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil (Dortmund/Kreis Unna/Hamm) vom 09.08.2004 konkretisiert mit seinen Darstellungen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Das Plangebiet ist als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.
Die Stadt Fröndenberg/Ruhr hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Anfrage für insgesamt vier Sondergebiete zur Sicherung und Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aus dem Bereich „Lebensmittel und Getränke“ gemäß § 20 LPlG an die Bezirksregierung gerichtet. In Verbindung mit der Festsetzung von Sortimentslisten und maximalen Verkaufsflächen erging die Zustimmung im Oktober 2004. Für das Sondergebiet „Stadtmitte – Alleestraße (Alter Sportplatz)“ wurde die Verkaufsfläche insgesamt auf 1800 qm festgesetzt, wobei der Vollsortimenter auf 1200 qm und der Getränkemarkt auf 600 qm begrenzt wurde. Diese Verteilung musste aufgrund geänderter Investitionsbedingungen dahingehend modifiziert werden, dass sich die Verkaufsfläche des Getränkemarktes um 200 qm reduziert und diese Fläche dem Vollsortimenter zugerechnet wird. Die landesplanerische Zustimmung für diese Umverteilung erging im September 2005.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der am 12.05.2005 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 Teil A folgende Nutzungsarten dar:

Sondergebiet Einzelhandel mit Lebensmitteln und Getränken mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1800 qm,
Grünfläche sowie
Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes decken sich in einem Bereich nicht vollständig mit den Darstellungen im neuen Flächennutzungsplan. Die Spielplatzfläche und das angrenzende Wohngebäude „Alleestraße Nr. 48“ sind als Grün- und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und werden im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Grundstücksgrößen und der tatsächlichen Nutzung können diese beiden Flächen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das vollständig erschlossene Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtzentrums und ist im östlichen Bereich bereits bebaut (s. Übersichtsplan). Der o.g. Standort „Alter Sportplatz“ beschreibt eine ehemalige öffentliche Sportplatzfläche, deren Nutzung mit dem Neubau des Sportplatzes an der Graf-Adolf-Straße im Jahr 1958 eingestellt wurde. Seither diente die Fläche als Festplatz der Schützenvereine sowie z.T. als Aufstellplatz für einen Zirkus. Derzeit wird die Fläche als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt. In

nördlicher Richtung schließt sich eine größere Gehölzfläche und die Gebäude der Feuerwehr mit Gerätehaus und Rettungswache an. Die Nutzung des im Übersichtsplan gekennzeichneten „Spielplatzes“ an der Alleestraße wurde bereits vor mehreren Jahren eingestellt. Seither ist die Fläche an die Bewohner des angrenzenden Wohngebäudes Alleestraße Nr. 48 verpachtet. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich

- im Westen, entlang der Alleestraße, eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Wohnen, die „Verbindungsachse“ zum ca. 300 m entfernten Stadtzentrum sowie das Bebauungsplangebiet Nr.1 „Am Sümberg“, dass im Wesentlichen reine und allgemeine Wohngebiete festsetzt,
- nördlich die Grundstücke der Kartonagenfabrik, die ihren Betrieb im Jahr 2004 eingestellt hat,
- im Osten der überwiegend verrohrte Bachlauf „Löhnbach“ sowie vereinzelt Wohngebäude und die Straße Hirschberg (K24) und
- südlich gewerbliche Nutzungen (u.a. ein Farbengroßhandel mit Verkauf an Endverbraucher).

2.2 Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur

Das Bebauungsplangebiet Teil A weist eine Größe von ca.2,0 ha auf. Bis auf das mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück Alleestraße 48 befinden sich zurzeit alle Flächen in öffentlicher Hand.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fröndenberg-Mitte.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan angelegte planerische Grundkonzeption für das Bebauungsplangebiet wird durch die Festsetzungen zur baulichen Nutzung konkretisiert. Dementsprechend wird der Bereich in ein Sondergebiet, ein Mischgebiet und in eine Fläche für den Gemeinbedarf gegliedert. Zusätzlich werden Grünflächen sowie ein öffentlicher Fußweg festgesetzt.
Großflächiger Einzelhandel ist in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet zulässig, während Einzelhandelsbetriebe unter der Schwelle zur Großflächigkeit nur in dem Mischgebiet zulässig sind. Im Hinblick auf die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion der Fröndenberger Innenstadt werden innenstadtrelevante Sortimente in allen beiden Baugebieten weitgehend ausgeschlossen. Die für das Zentrum von Fröndenberg/Ruhr relevanten Sortimente sind aus den Ergebnissen des o.g. Einzelhandelsgutachten abgeleitet.

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO

Das Sondergebiet wird insbesondere für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter) und eines Getränkemarktes festgesetzt. Die Kernsortimente sind entsprechend ausgewiesen. Damit ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit anderen Sortimenten nicht möglich.

Das Investoren-Konzept sieht weiterhin, ein Fitness-Studio sowie eine Hausmeisterwohnung im Erdgeschoss und Räumlichkeiten für freiberufliche Tätigkeiten vor. Auf diese Weise ist u.a. auch die Einrichtung von medizinischen Behandlungsinstituten und Arztpraxen möglich. Diese Nutzungen werden in dem Baugebiet für allgemein zulässig erklärt.

Mit der Festlegung der maximalen Verkaufsfläche auf insgesamt 1400 qm für den Vollsortimenter ist eine ausreichende Nahversorgung für die östliche Innenstadt sowie für die Bevölkerung der sich nordöstlich anschließenden Wohngebiete sichergestellt.

3.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die beiden östlich gelegenen Grundstücke werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die durch Wohnnutzung geprägten Grundstücke sind bei Betrachtung des umliegenden städtebaulichen Zusammenhangs Teil der sog. Vernetzungsachse zum Stadtzentrum. Die Nutzungsarten Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen prägen die Straßenrandbebauung.
In Anlehnung an das oberste Ziel des Bebauungsplanes Nr.106 Teil A wird im Mischgebiet der Nutzungskatalog bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt. Die vergleichsweise kleinen Grundstücksgrößen ermöglichen bei Umstrukturierungen bzw. Nutzungsänderungen zwar nur Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, gleichwohl würde eine Verdichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen auf das Zentrum von Fröndenberg nach sich ziehen. Das Plangebiet darf sich nicht zu einem Standort entwickeln, der eine Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teil A – die Erhaltung und vor allem Stärkung der Einzelhandelsfunktionen der Fröndenberger Innenstadt – gefährdet. Dementsprechend sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Arten von Anlagen mit folgenden Sortimenten **nicht zulässig** :

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
3. Baby- und Kinderartikel
4. Uhren, Schmuck
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichboden)
8. Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
9. Musikalienhandel
10. Kunst, Antiquitäten
11. Spielwaren, Sportartikel
12. Lebensmittel, Getränke
13. Apotheke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Ausgehend von der realen Nutzung werden die Grundstücksbereiche der Feuerwehr als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

3.3 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Grünflächen festgesetzt.
Im nördlichen Plangebiet verläuft eine ca. 20,0 m tiefe Grünfläche mit altem Baumbestand (Bodenschutzwald), vorwiegend Berg- und Spitzahorne. Da der Gehölzbereich, der direkt südlich an das Sondergebiet angrenzt, in Privateigentum übergeht, wird diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanla-

gen ist auf den Flächen grundsätzlich nicht zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Der Erhalt und die Pflege des Baumbestandes wird über die Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB sowie einer textlichen Festsetzung erwirkt.

Auf dem Grünstreifen entlang der Fußwegeparzelle im Westen des Plangebietes befinden sich drei Ahorne (1x Spitzahorn und 2x Bergahorn), die sowohl durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als auch durch eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

In dem SO- Gebiet und in dem MI-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Der als Sondergebiet festgesetzte Bereich wird durch den Gebäudekomplex und den dazugehörigen Verkehrsflächen (Parkplatz, Zufahrten, Anlieferung) vollständig bebaut, so dass hier eine GRZ von 1,0 festgelegt wird. Weiterhin sieht das Investoren-Konzept zwei Vollgeschosse vor. Für das dreigeschossige Wohngebäude Alleestraße 48, zusammen mit dem südlich angrenzenden noch unbebauten Grundstück, wurde die Zahl der Vollgeschosse auch auf zwei begrenzt, um mit dem benachbarten Gebäudekomplex (Vollsortimenter) eine einheitliche Entwicklung der Gebäudehöhen zu erhalten.

3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf eine Festsetzung der Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise wird verzichtet. Die Dimensionierung der Baukörper, ihre Stellung zueinander und zu den Verkehrsflächen erfolgt hier über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. In den beiden Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Auf dem als MI-Gebiet festgesetzten bebauten Grundstück ist die Festlegung der Baugrenzen derart erfolgt, dass Anbauten und Erweiterungen ermöglicht werden. Für das noch unbebaute Grundstück (ehemaliger Spielplatz) ist ein ausreichender Abstand zwischen bebaubaren Fläche und dem erhaltenswerten Baumbestand gesichert.

3.6 Bauordnerische Vorschriften

Für die Festlegung von speziellen örtlichen Bauvorschriften wird hier kein Erfordernis gesehen. Das bereits z.T. bebaute Plangebiet weist sehr unterschiedliche Gebäudehöhen, Dachformen und –neigungen sowie Fassadengestaltungen auf. Diese Vielfältigkeit soll lediglich durch die Festsetzung einer maximalen Dachneigung eingeschränkt werden. Auch das Gebäude der Einzelhandelsbetriebe wird verschiedene Dachformen aufweisen, so dass in dem Sondergebiet ebenfalls nur die Angabe der maximalen Dachneigung regelnd wirkt.

3.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Alleestraße (L 673) und die Straße Hirschberg (K 24) vollständig erschlossen und somit an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.
Zur Erhaltung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 673 soll für die Linksabbieger von der Alleestraße zum Nahversorgungszentrum ein Aufstellbereich für Linksabbieger geschaffen werden. Die genaue Ausgestaltung der baulichen Maßnahme wird im Baugenehmigungsverfahren behandelt.

Die bestehende Wegeverbindung an der Westgrenze des Plangebietes zwischen der Alleestraße und der Sümbergstraße gewährleistet die fußläufige Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Wohngebiete an das geplante Lebensmittelgeschäft.

Im Rahmen der aktuellen Diskussion um die Weiterführung der Landstraße L 673n in Fröndenberg-Mitte ist im Mai 2005 vom Kreis Unna eine Prognoseberechnung mit Hilfe des Verkehrsplanungs- und –simulationssystems (VPS) erarbeitet worden. Das aufgrund des Neubaus des Vollsortimenters und Getränkemarktes entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde in den Prognoseberechnungen berücksichtigt. Nach üblichen Berechnungsverfahren werden 1,0 bis 1,2 Kunden pro qm Verkaufsfläche vorausgesetzt. Mit einem durchschnittlichen Besetzungsgrad von 1,3 Personen pro Fahrzeug und einem MIV-Anteil von ca. 70 % ergibt sich ein zusätzliches Fahrtenaufkommen von ca. 1300 Fahrten pro Tag. Die DTV-Werte, 24 Stunden, für den Abschnitt der Alleestraße im Plangebiet liegen sowohl im Analyse-Nullfall als auch in den beiden Prognose-Szenarien im Bereich 5000 bis 10000 Fahrzeuge. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teil A, d.h. den Neubau der o.g. Einzelhandelsbetriebe ergeben sich damit keine spürbaren Veränderungen der Belastungen auf der Alleestraße.

Der ruhende Verkehr ist nach den Regelungen der BauO NW auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Der für die Einzelhandelsbetriebe vorgesehene private Parkplatz weist ca. 135 Stellplätze auf.

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Altlasten

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist ausgenommen der Gebäude Hirschberg Nr. 4, 4a und Nr. 6 als Altablagerungs- und Altstandort im Kataster des Kreises Unna gekennzeichnet. Die aufgeführten Flächen, bei denen zurzeit keine konkreten Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenverunreinigung vorliegen, sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Im Falle von Bauvorhaben im Bereich dieser Flächen, hat der Bauherr durch ein Gutachten den Nachweis zu führen, dass keine Bodenbelastung vorhanden ist oder von der Bodenbelastung keine Gefahren auf das geplante Bauvorhaben ausgehen.

Für den Grundstücksbereich Flurstück 559 tlw., Flur 9 der Gemarkung Fröndenberg, auf dem ein Vollsortimenter und ein Getränkemarkt nebst Parkplatz errichtet werden soll, ist eine orientierende umweltgeologische Gefährdungsabschätzung erarbeitet worden. Das Ergebnis weist den auffälligsten Schadstoffgehalt der Summenparameter PAK auf. Laut Gutachten kann eine unmittelbare Gefährdung für Menschen bzw. das Schutzgut Grundwasser für die Bereiche der Rammkernsondierungen ausgeschlossen werden. Durch die im städtebaulichen Konzept geplante Vollversiegelung des Geländes könnten die PAK-haltigen Fraktionen bei Anwendung der LAGA-Richtlinie durch eine wasserundurchlässige Schicht auf dem Grundstück verbleiben. In den textlichen Festsetzungen ist unter Punkt 3 eine entsprechende Festsetzung getroffen worden.

4.2 Immissionsschutz

Die Bebauung entlang der Alleestraße ist als Mischgebiet einzustufen, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts einzuhalten sind. Die

Einhaltung dieser Richtwerte hat der Investor und Bauherr im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Osten befinden sich die Gebäude der ehemaligen Kartonagenfabrik. Der Bereich wird in dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr.106 Teil B als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Immissionskonflikte sind hier nicht zu erwarten. Zwischen dem Sondergebiet und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung befindet sich der ca. 20,0 m breite Gehölzstreifen.
Insgesamt ist davon auszugehen, dass die bereits vorhandene Lärmbelastung, ausgelöst durch den Verkehr auf der Alleestraße und der Straße Hirschberg sowie durch den Betrieb der Rettungswache, bei Umsetzung der Planung nicht derart ansteigen wird, dass für die vorhandene Wohnbebauung im und außerhalb des Plangebietes besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

5. Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung gemäß der Anlage nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 sowie § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt.

5.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 106 Teil A

Die Ziele der vorliegenden Planung liegen im wesentlichen in der Verbesserung der Lebensmittel-Nahversorgung und in der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktionen der Fröndenberger Innenstadt.

Das Plangebiet erfasst die ehemalige Sportplatz- und Spielplatzfläche an der Alleestraße, den in nordöstlicher Richtung gelegenen waldartigen Grünbereich, die Gebäude der Feuerwehr sowie das Wohngebäude Alleestraße 48. Die genauen Grenzen können dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Innenstadt-Randlage und dementsprechend bauplanungsrechtlich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Die o.g. Feuerwehrnutzung sowie der Laubwald wird im Bestand gesichert und das Sportplatzgelände mit einem Sondergebiet überplant. Die versiegelte Fläche einschließlich der Schotterfläche (Sportplatz) beträgt derzeit ca. 1,2 ha. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich dieser Anteil im gesamten Plangebiet nicht erhöhen.

Die Festsetzung eines **sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittel und Getränke** ermöglicht die Errichtung eines Vollsortimenters mit angeschlossenem Getränkemarkt. Daneben werden entsprechend der realen Nutzung eine **Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“** festgesetzt. Das o.g. bebaute sowie das südlich angrenzende unbebaute Grundstück wird als **Mischgebiet** ausgewiesen und der Gehölzbestand als **Öffentliche** und **private Grünfläche** festgesetzt.

5.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die zu beachtenden Ziele und Grundsätze der einzelnen Schutzgüter aus den Fachgesetzen:

Tabelle 1

Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere der Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen (BImschG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht , wärme, Strahlen und ähnliche Er-

		scheinungen.
	TA Lärm	Schutz er Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und – minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) / Landschaftsgesetz NW (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eignen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier und Pflanzenwert einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur- und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeindung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Ziel des BBodSchG sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz (LWG)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung de Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

Luft	BImschG incl. Verordnungen TA Luft	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlicher Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	BNatschG / (LG NW)	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen in besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Besondere Fachpläne aus den Bereichen der o.g. Schutzgüter sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil –, der den Bebauungsplanbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt, nimmt auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes wahr, der durch die Landschaftspläne zu konkretisieren ist.
Das Plangebiet wird aufgrund seiner Innenbereichslage durch den Landschaftsplan Nr.7 für den Raum Fröndenberg/Ruhr/Kreis Unna nicht erfasst.
Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen stützt sich im Wesentlichen auf folgende Pläne und Untersuchungen:

- Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg vom 09.08.2004
- Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 12.05.2005
- Orientierende umweltgeologische Gefährdungsabschätzung des Dipl. Geologen Stephan Brauckmann vom 18.07.2005 und weitere Untersuchungen vom 05.12.2005 sowie vom 23.01.2006
- Prognoseberechnung des Kreises Unna zur L673n Fröndenberg-Stadtmitte vom 23.05.2005
- Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna von November 1991

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bestandsaufnahme thematisiert die derzeitigen Nutzungen, die Nutzungsintensitäten und die damit einhergehenden Vorbelastungen im Plangebiet sowie die betroffenen Schutzgüter.

Das Bebauungsplangebiet Teil A wird aufgrund der Nutzungsstruktur in zwei Bereiche aufgeteilt (sh. Anlage 1):
Die Fläche des **Bereiches 1** stellt sich im wesentlichen als Schotterfläche dar. Entlang der südlich verlaufenden Alleestraße befinden sich vereinzelt Büsche und Sträucher. An der Westseite verläuft ein asphaltierter Fußweg, der den Bereich mit dem nördlichen Wohngebiet „Am Sümberg“ verbindet. Den Weg begleiten schmale Rasenstreifen und zwei Bergahorne.
Im Osten befinden sich die Gebäude und Zufahrten der Feuerwehr.
Insgesamt sind die Funktionen des Naturhaushaltes aufgrund der großflächigen Versiegelung und Vegetationsarmut erheblich eingeschränkt.

Der **Bereich 2** weist einen dichten Baumbestand auf, wobei der Berg- und Spitzahorn die häufigste Baumart ist. Sandbirke, Weißdorn, Europäische Lärche und Silberweide kommen nur vereinzelt vor. Die ökologische Wertigkeit der Fläche ist trotz der direkt angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Feuerwehr) als hoch einzustufen.

Die Ausprägung der abiotischen und biotischen Faktoren des Naturhaushaltes werden in Tabelle 2 dargestellt. Sie bilden die Grundlage für die Beurteilung der betroffenen Funktionen der Schutzgüter (s. unten).

Tabelle 2

Ausprägung der natürlichen Faktoren

Faktor	**Bereich 1** **Ehem. Sportplatz- und Spielfläche** **Feuerwehrgelände**	**Bereich 2** **Laubwald**
Geologie	quartäre Terrassenablagerungen der Ruhr und des Löhnbaches graue, sandige Schiefertone mit untergeordnet Sand- und Eisensteinbänken aus der oberkarbonischen Ziegelschieferfolge	quartäre Terrassenablagerungen der Ruhr und des Löhnbaches
Hydrogeologie	Die angetroffenen geogenen Schluffe sind als gering durchlässig zu bezeichnen.	Gutachterlich nicht erfasst.
Oberflächengewässer	Keine Fließgewässer	Keine Fließgewässer
Böden	Aufgefüllte Kies-/Schluffgemische Verwitterter Fels Partiell: schwach sandige, schluffige Kiese und schwach feinsandige, schwach tonige, kiesige Schluffe	Humoser Oberboden Sandiger schwach kiesiger Lehmboden Verwitterter Fels
Oberflächenformen	Ebene Fläche Höhen zwischen 131,0 und 132,0 ü.N.N.	Fläche mit starker Neigung
Klima	Stadtrandklima bei einer Hauptwindrichtung Südwest Bereich in dem sich die nächtliche Kaltluft sammelt	Stadtrandklima und z.T. Waldklima mit entspr. positiven Eigenschaften Bereich in dem sich die nächtliche Kaltluft sammelt
Luft	Immissionssituation entspricht der üblichen Belastung an einer Hauptverkehrsstraße	

Faktor	Bereich 1 Ehem. Sportplatz- und Spielfläche Feuerwehrgelände	Bereich 2 Laubwald
Potentielle natürliche Vegetation	Buchenwald	Buchenwald
Heutige Vegetation	Kaum Vegetation, vereinzelt Sträucher	Ausgeprägte Baumvegetation, Wald
Tiere und Tierlebensräume	Die Schotterfläche wird nur eine sehr geringe tierökologische Bedeutung haben.	Der dichte Baumbestand bietet verschiedenen Tiergruppen Lebensraum (Vögel, Kleinsäuger, Insekten, etc.)
Landschaftsbild	Landschaftsbild aufgrund großflächiger Versiegelung nicht vorhanden.	Gut strukturierte Waldfläche.
Erholung	Keine Erholungsnutzung.	Erholungsnutzung aufgrund mangelnder Zugänglichkeit eingeschränkt.
Vorbelastungen	Boden: Hoher Grad an Versiegelung. Erhöhte Schadstoffgehalte in dem Boden des ehem. Sportplatzes. Lärm: Verkehrsaufkommen der L 673 Luft: Schadstoffe durch das o.g. Verkehrsaufkommen	Nicht bekannt.

5.3.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch thematisiert die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung, sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Erholungsmöglichkeiten zu nennen. Das Plangebiet wird daher auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie auf die Erholungsfunktion hin untersucht.
Der Bereich 1 weist bislang für die Bevölkerung weder Wohn-, Wohnumfeld- noch Erholungsfunktionen auf. Diese Sachlage wird sich bei Umsetzung der Planung – Neubau des Lebensmittel- und Getränkemarktes – nur für den Bereich „Wohnumfeldfunktionen“ ändern.
Der Laubwald im Bereich 2 ist zwar nicht betretbar bzw. nur über den Fußweg, der die Alleemit der Sümbergstraße verbindet. Damit übernimmt er zumindest eine gewisse Erholungsfunktion in dieser Stadtrandlage. Weiterhin wirkt sich dieser Grüngürtel als Pufferzone positiv auf die Wohnqualität (Lärm, Stäube) der nördlich angrenzenden Bebauung aus.

5.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- die Biotopfunktion,

- die Biotopvernetzungsfunktion,
- die besonders geschützten Gebiete, z.B. FFH- und Vogelschutzgebiete sowie
- die biologische Vielfalt.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in dem Vogelschutzgebiet Hellweg-Börde.
Die Biotopfunktion einer Fläche für Pflanzen und Tiere ist im Wesentlichen abhängig von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit, von den Standortfaktoren und der Vorbelastung.
Der Bereich 1 weist aufgrund seiner anthropogenen Überformung nur eine sehr geringe biologische Vielfalt auf, so dass hier nur Allerweltsarten und keine Spezialisten auftreten. Im Gegensatz dazu hat die Gehölzfläche hinsichtlich der Biotopfunktion für Tiere eine höhere Bedeutung. Diese Fläche ist durch ihre relativ geringe Tiefe nicht vergleichbar mit einer Waldfläche im Außenbereich. Dennoch bietet sie als „Insel" in der Ortslage Lebensraum für viele Pflanzen- und Tierarten, die in den bebauten Bereichen nicht vorkommen. Eine Biotopvernetzungsfunktion ist aufgrund der o.g. Lage nicht zu erkennen.

5.3.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Daher sind zu beachten:
- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Darüber hinaus sind zu berücksichtigen:
- die Vermeidung von Emissionen,
- die Nutzung erneuerbarer Energien,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Aspekte des Immissionsschutzes.

Allgemeines Ziel ist die Luftreinhaltung, d.h. Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes klimabelastender und gesundheitsgefährdender Stoffe.
Die Hanglage des Plangebietes begünstigt die Sammlung nächtlicher Kaltluft, d.h. das Plangebiet ist Teil eines Luftaustauschkorridors. Der Bereich hat allerdings nicht so niedrige Lufttemperaturen in den Nachtstunden, dass von einer Kaltluftzone gesprochen werden könnte. Der Gehölzbestand übernimmt eine gewisse Funktion zur Luftreinhaltung.
In Hinblick auf die Immissionslage ist die Vorbelastung von den angrenzenden Haupterschließungsstraßen (L 673 und K 24) durch Luftschadstoffe und Lärm zu nennen.

5.3.1.4 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart und Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, zusammenhängender Landschafträume. Hier sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Die daraus abgeleitete landschaftsästhetische Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Bereiches mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie, der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung z.B. durch Lärm oder Gerüche.
Der Bereich 1 besitzt aufgrund seiner Nutzung und Vorbelastungen keine landschaftsästhetische Funktion. Im Gegensatz dazu steht der waldähnliche Baumbestand im Bereich 2, der eine umfangreiche Abschirmung zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten bildet.

5.3.1.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Zudem sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten bodenökologischen Funktionen und damit zu berücksichtigen sind:

- die Biotopbildungsfunktion
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregulationsfunktion.

Darüber hinaus ist zum Schutz des Bodens die sog. „Bodenschutzklausel“ (§ 1a Abs.2 BauGB), ein sachgerechter Umgang mit Abfällen (§ 1 Abs. 6 Nr.7e BauGB) zu beachten sowie Altlasten zu sanieren (§ 1 BBodSchG).

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei der Grundwasserschutzfunktion sind die Sorptionseigenschaften der Böden, der Grundwasserflurabstand und damit die Mächtigkeit des auflagernden Bodenkörpers als Filterschicht von Bedeutung.
Die Abflussregulation der Böden ist in dem Bereich 1 aufgrund der großflächigen Versiegelungen und der damit einhergehenden Vegetationsarmut sowie der Bodenschichten bzw. Auffüllungen beeinträchtigt. Diese Funktion stellt sich durch die vorhandene Vegetation und Hangneigung im Waldbereich wesentlich günstiger dar.
Die Belange, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Sanierung von Altlasten, sind im Plangebiet von besonderer Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes Nr. 106 Teil A befinden sich eine im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlast sowie eine nachrichtlich gekennzeichnete Fläche. Bei der Altlast handelt es sich um eine Altablagerung mit der Nummer 13/401 und bei der nachrichtlich geführten Fläche um einen Altstandort mit der Nummer 13/128.
Für einen Teil der Fläche 13/401, dem Bereich des ehemaligen Sportplatzes, wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung vom Sachverständigenbüro Stephan Brauckmann durchgeführt. Der Altlastenverdacht hat sich bestätigt. In der Satzung werden entsprechende Sicherungsmaßnahmen textlich festgesetzt.
Die Regelungen der Bodenschutzklausel werden durch die vorliegende Planung im vollem Umfang berücksichtigt, da das Plangebiet im Innenbereich liegt und nachverdichtet wird. Damit sind räumliche Alternativen zu dieser städtebaulichen Maßnahme nahezu ausgeschlossen.

5.3.1.6 Schutzgut Wasser

Als Schutzziele für das Schutzgut Wasser sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Damit sind folgende Funktionen bei der Planung zu berücksichtigen:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion,
- die Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregulationsfunktion von Oberflächengewässern,
- die Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Der sachgerechte Umgang mit Abwasser ist ebenso zu beachten.

Die Dargebotsfunktion ist in beiden Bereichen von Bedeutung, da sich im Untergrund entsprechende Grundwasservorkommen befinden.
Die Grundwasserneubildungsfunktion ist im Bereich 1 aufgrund der großflächigen Versiegelung bzw. des stark verdichteten Untergrundes sehr stark eingeschränkt.
Eine Beeinträchtigung des Grundwassers auf der ehemaligen Sportplatzfläche wird von dem Gutachter ausgeschlossen, da zwischen der Unterkante der belasteten Auffüllungsmaterialien und dem gemessenen Grundwasser-Höchststand ein Abstand von 2,28 m zu verzeichnen ist. Als Sicherungsmaßnahme für die kontaminierten Bereiche ist eine Vollversiegelung vorgesehen.

5.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Ziel besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

5.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Analyse der Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass das Plangebiet hinsichtlich der o.g. Schutzgüter überwiegend keine hohe Wertigkeit aufweist. Das Gebiet ist zum größten Teil versiegelt bzw. der Boden ist sehr stark verdichtet und z.T. mit Schadstoffen belastet. Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Alleestraße (L 673) bedingt eine Vorbelastung für das Gebiet durch Lärm und Schadstoffe.
Der wesentliche Wert liegt hier in dem Bodenschutzwald im nördlichen Randbereich und seiner Bedeutung für den Biotopschutz und für das Ortsbild.

Von einer sog. Nullvariante ist aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes nicht auszugehen. Diese Variante hätte dann nur Auswirkungen auf den noch unbebauten Bereich (Sondergebiet). Wenn die Fläche nicht mehr als Lagerfläche für Baumaterialien dient, würde ein Prozess der Verbrachung mit einer daran angepassten Tierwelt einsetzen.
Die oben beschriebene Ausgangssituation lässt bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen Änderungen des Umweltzustandes im Plangebiet erwarten.

5.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung sind zunächst alle Vorbelastungen zu nennen, die hier aus der großflächig verdichteten Bodenstruktur und der Altlast bestehen. Zudem sind die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen aufzuführen, von denen Lärm- und Luftemissionen ausgehen.

Die relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 a), c) und d) BauGB stellen sich wie folgt dar:

Schutzgut Mensch

- Die Nahversorgungssituation der nördlich liegenden Wohngebiete bis zur Hohenheide verbessert sich erheblich.
- Vorübergehende Lärmbeeinträchtigung der angrenzenden Bewohner durch den Baustellenbetrieb zum Bau des Lebensmittel- und Getränkemarktes und des Parkplatzes.

- Im Bereich des Lebensmittelmarktes wird es zu konzentrierten Fahrzeugbewegungen durch Kundenverkehr und Anlieferung kommen. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Anlieger sind nicht zu erwarten. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen
- Da keine genauen Daten der vorhandenen Tiergruppen vorliegen und davon ausgegangen wird, dass keine besonderen Tiergruppen sondern Allerweltsarten vorzufinden sind, werden die Auswirkungen im Plangebiet als nicht relevant bewertet.
- Der vorhandene Gehölzstreifen im Bereich 2 wird vollständig erhalten.

Schutzgut Boden
- Im Bereich 1 erfolgt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verbesserung der vorhandenen Bodenstruktur.
- Partiell wird belastetes Bodenmaterial im Zuge der Baumaßnahmen aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser
- Die eingeschränkte Grundwasserneubildungsfunktion im Bereich 1 bleibt bestehen.
- Zum Schutz des Grundwassers wird zusätzlich eine Drainage angelegt, um Hangwasser daran zu hindern, seitlich unterhalb der Versiegelung in den kontaminierten Bereich einzudringen. Mit der Maßnahme Vollversiegelung auf dem Grundstück erfolgt eine „Einkapselung“ der verbliebenen schadstoffhaltigen Böden.

Schutzgut Landschaft
- Der Bodenschutzwald im Bereich 2 wird vollständig erhalten.
- Im Bereich 1 hat das Schutzgut Landschaft weiterhin keine Bedeutung.

Schutzgüter Luft und Klima
- Eine Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse wird nicht erwartet.
- Das Plangebiet weist zurzeit ein Stadtrandklima auf, dass sich mit der Durchführung des Bebauungsplanes nicht ändern wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden. Grundsätzlich können letztere bei Tiefbaumaßnamen entdeckt werden.

Zu den Auswirkungen auf die sonstigen Belange des § 1 Abs.6 Nr.7 b), e), f), g) und g) BauGB ist folgendes anzumerken:
Das Plangebiet liegt weder im Bereich oder in der Nähe eines FFH-Gebietes noch im geplanten Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen bzw. auf die Bevölkerung lassen sich im Wesentlichen aus der Lärm- und Schadstoffbelastung durch Verkehr ableiten.

Nach § 1 Abs.3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu behandeln.
Die Bewertung der Eingriffe erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (Kreis Unna 2001).

Aufgrund der Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird als Untersuchungsraum bzw. Eingriffsort auch der geänderte Geltungsbereich der Satzung herangezogen.
Der Ist- und Soll-Zustand ist auf der Grundlage von Biotoptypen tabellarisch erfasst. Die Grundwerte für die Biotoptypen wurden bis auf die Ziergärten, die mit 0,3 bewertet werden, und der Wald, der aufgrund seiner geringen Tiefe nur mit 0,9 eingestuft wird, übernommen.

Eingriffsbilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Innenstadt-Ost" Teil A

1	2	3	4	5	6
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST- Zustand)					
Lfd.-Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund wert**	**Einzelflächenwert**
1	1.1	Gebäude (Bestand)	1607,00 m²	0	0,00
2	1.1	Asphalt/Beton	2275,00 m²	0	0,00
2	1.1	Fußweg	146,00 m²	0	0,00
2	1.1	Zufahrt Feuerwehr	215,00 m²	0	0,00
3	2.2, 8.2	Fußweg/Begleitgrün m. Bäumen	298,00 m²	0,8	238,40
4	1.3	Pflaster	417,00 m²	0,1	41,70
5	4.1	Ziergarten	2492,00 m²	0,3	747,60
7	6.6	Grünfläche/Laubwald	4545,00 m²	0,9	4090,50
8	8.2	2 Einzelbäume	100,00 m²	0,8	80,00
9	4.1	Hecke	102,00 m²	0,3	30,60
10	1.2	Schotter	7943,00 m²	0,1	794,30
11	4.4	Rasen	520,00 m²	0,2	104,00
Gesamtfläche:			**20660,00 m²**		
Gesamtflächenwert A					**6127,10**
B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Satzung (Soll-Zustand)					
Lfd-Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund wert**	**Einzelflächenwert**
		SO (GRZ 1,0)	*6950,00 m²*		
	1.1	Gebäude	2890,00 m²	0	0,00
	1.1	Stellplatzanlage, Zufahrten	3810,00 m²	0	0,00
	8.2	10 Bäume	250,00 m²	0,6	150,00
		MI (GRZ 0,6)	*2245,00 m²*		
	1.1	Gebäude 60 %	1287,00 m²	0	0,00
	4.1	Ziergarten 40 %	858,00 m²	0,3	257,40
	8.2	2 Bäume	100,00 m²	0,8	80,00
		Gemeinbedarfsfläche	*6197,00 m²*		
	1.1	Gebäude	1050,00 m²	0	0,00
	1.1	Betonfläche	2275,00 m²	0	0,00
	1.2	Schotter	1012,00 m²	0,1	102,20
	4.1	Ziergarten	1860,00 m²	0,3	558,00
	1.1	Zufahrt Feuerwehr	279,00 m²	0	0,00
	1.1	Fußweg	146,00 m²	0	0,00
	2.2, 8,2	Fußweg/Begleitgrün m. Bäumen	298,00 m²	0,8	238,40
		Grünflächen	*4545,00 m²*		
	6.6	Laubwald privat	2372,00 m²	0,9	2134,80
	6.6	Laubwald öffentlich	2173,00 m²	0,9	1955,70
Gesamtfläche:			**20660,00 m²**		
Gesamtflächenwert B					**5475,50**
C. Gesamtbilanz		(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)			**-651,60**

Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe auf den Grundstücken sind die Gebäudeflächen aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für das jeweilige Baugebiet ermittelt worden. Die Bilanzierung ergibt einen negativen Punktewert von 651, der entsprechend der "Vereinbarung zum Management von Ausgleichsmaßnahmen" auf dem Ökokonto der Stadt Fröndenberg/Ruhr verrechnet wird.
Die durch den o.g. Punktewert erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises festgelegt.

5.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine räumliche Alternative zu dem Plangebiet bzw. zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele ist nahezu nicht gegeben. Zum einen wird hier eine Innenbereichslage nachverdichtet (Bodenschutzklausel) und damit eine unnötige Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden und zum anderen ist die Verfügbarkeit eines anderen Grundstückes zur Umsetzung des Planungsziels - Verbesserung der Nahversorgung – nicht gegeben.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der vorliegenden Umweltprüfung orientiert sich an den gesetzlichen Vorgaben unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.
Die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung" (Kreis Unna 2001).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind in folgenden Bereichen aufgetreten:

- Keine Daten zum Tierbestand vorhanden.

5.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand löst die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teil A keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aus. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Lage (Innenbereich) und die Vorbelastungen des Plangebietes.
Die Immissionslage wird zur Zeit bereits durch die Lärm- und Luftbelastung aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Alleestraße (L 673) und zukünftig durch den vom Nahversorgungszentrum ausgehenden Lärm bestimmt. Die Einhaltung der Immissionswerte zum Schutz der umliegenden Bewohner hat der Bauherr im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Die verkehrliche Entwicklung wird mit Hilfe von Verkehrszählungen regelmäßig überprüft.
Die Planung, Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist auf den Kreis Unna übertragen worden, so dass diesbezüglich eine Überprüfung entbehrlich ist.
Der städtebauliche Vertrag sichert langfristig die Anlegung und Ausgestaltung der notwendigen Drainage.
Letztlich sind die beteiligten Behörden gesetzlich verpflichtet, der Stadt Fröndenberg/Ruhr über die bei ihnen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu unterrichten.

5.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Innenstadtbereich. Im Wesentlichen wird die Fläche „Alter Sportplatz“ an der Alleestraße (L 673), die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, das Wohngebäude Alleestraße 48 sowie der vorhandene Baumbestand (Bodenschutzwald) von der Planung erfasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Innenstadt-Ost“ Teil A soll

- die Lebensmittel-Nahversorgung verbessert,
- die Einzelhandelsfunktionen der Fröndenberger Innenstadt erhalten und gestärkt,
- die Gebäude der Feuerwehr im Bestand gesichert sowie
- der Laubwald im Norden des Plangebietes erhalten werden.

Für die o.g. Ziele wird ein sonstiges Sondergebiet, ein Mischgebiet, eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (Bereich 1) sowie eine private und öffentliche Grünfläche (Bereich 2) festgesetzt.
Das Plangebiet ist z.T. bereits bebaut. Die vorhandenen Nutzungen werden daher planungsrechtlich gesichert. Die Fläche, auf dem das Nahversorgungszentrum gebaut werden soll, ist durch eine Schotterschicht versiegelt und damit sind naturhaushaltliche Funktionen bereits stark eingeschränkt.
Weiterhin ist das Plangebiet durch eine Altlast und durch Verkehrslärm (L 673 und K 24) vorbelastet. Das durch den Bau des Nahversorgungsmarktes verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist zu gering, um das Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen zu begründen.
Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das Wasserversorgungs-, Abwasser-, Strom- sowie Gasversorgungsnetz angeschlossen.
Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung gewährleistet die Stadtwerke Fröndenberg GmbH.
Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über die Mischwasserkanäle in den Straßen Hirschberg und Alleestraße. Die Kanäle sind für die durch die Planung verursachten zusätzlichen Abwässer ausreichend dimensioniert. Zugeleitet werden die Abwässer der Kläranlage Menden-Bösperde, die vom Ruhrverband betrieben wird.

6.2 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 heutigen 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.

6.3 Kampfmittelüberprüfung

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

6.4 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans Nr. 106 Teil A sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB nicht notwendig.

7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Innenstadt-Ost“ Teil A wird nicht in unzumutbarer Weise in die Belange der Grundstückseigentümer eingegriffen.

Die vorliegende Planung bildet einen ersten Baustein zur Verbesserung der Nahversorgung, zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und insbesondere zur Sicherung, Wiederbelebung und Stärkung der Einzelhandelsfunktionen der Fröndenberger Innenstadt. Die damit einhergehenden Einschränkungen der möglichen Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück in dem Mischgebiet sind deshalb geeignet und erforderlich dieses Ziel zu erreichen.
Da in den o.g. Baugebiet noch keine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist und auch nur Einzelhandelsbetriebe mit für Fröndenberg/Ruhr innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, d.h. alle anderen Sortimente sind nicht innenstadtrelevant und damit zulässig, sind Eigentümerinteressen ausreichend gewahrt.

Der durch den Neubau des Lebensmittel- und Getränkemarktes entstehende Neuverkehr ist so gering, dass dieser über die angrenzende Landstraße 673 und die Kreisstraße 24 problemlos zu- und abfließen kann. Zur Leichtigkeit des Verkehrs wird lediglich aus der Innenstadt kommend eine Linksabbiegemöglichkeit eingerichtet.

Die Lärmemissionen der Parkfläche und der Anlieferung der o.g. Märkte auf die westlich und nördlich angrenzende allgemeine Wohnbebauung reduzieren sich durch die dazwischen liegenden Puffer, d.h. durch das Gebäude des Marktes (Vollsortimenter) sowie durch den ca. 20,0 m breiten Gehölzstreifen. Immissionskonflikte sind daher zurzeit nicht erkennbar.

Gez.Korte