



**Stadt  
Fröndenberg/Ruhr**

**Fachbereich Bauservice – Planen, Bauen**

# **BEGRÜNDUNG**

**zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116  
„Am Bruayplatz“**

Bearbeitungsstand: 18.09.2023



# Bebauungsplan Nr. 116 „Am Bruayplatz“ - Begründung

Auftraggeber:

ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG  
i.A. der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten  
Hohewardstr. 345 - 349  
45699 Herten  
Datum: 18.09.2023

Bearbeitet von:

Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauass., Stadtplaner  
Tim Grzybiak, M. Sc. Raumplanung  
Dominik Reith, B. Sc. Raumplanung  
BKR Essen  
Heckstraße 59  
45239 Essen



# INHALT

1 Allgemeines.....	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.3 Landesentwicklungs- und Regionalplan .....	2
1.4 Flächennutzungsplan .....	4
1.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	5
1.6 Rechtsgrundlagen .....	6
1.7 Verfahren .....	7
2 Rahmenbedingungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes .....	7
2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung .....	7
2.2 Größe des Gebiets.....	7
3 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes .....	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
3.3 Grünflächen .....	8
3.4 Sonstige Festsetzungen.....	8
3.5 Pflanzflächen .....	9
3.6 Gestalterische Bauvorschriften .....	9
3.7 Hinweise .....	10
4 Umweltbelange.....	11
4.1 Altlasten .....	11
4.2 Klima.....	12
4.3 Hochwasser- und Starkregengefahr.....	12
4.4 Umweltprüfung und Eingriffsregelung .....	14
4.5 Artenschutz.....	14
4.6 Immissionsschutz.....	14
5 Öffentliche Belange .....	15
5.1 Einzelhandelsverträglichkeit.....	15
5.2 Verkehrliche Erschließung .....	15
5.3 Energie- und Wasserversorgung.....	16
5.4 Löschwasserversorgung .....	16

## Bebauungsplan Nr. 116 „Am Bruayplatz“ - Begründung

5.5 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung .....	17
5.6 Abfallbeseitigung.....	17
5.7 Bau- und Bodendenkmäler .....	17
5.8 Störfälle und Risiken .....	17
5.9 Kampfmittel.....	17
6 Hinweise.....	18
7 Bilanzierung, Flächenbilanz und Kosten.....	19
8 Quellen.....	20

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich.....	2
Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Arnsberg .....	4
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Fröndenberg/Ruhr .....	4
Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich.....	5
Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte .....	13
Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte .....	13
Abbildung 7: Bombardierungsgebiet.....	17

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Zentrum von Fröndenberg/Ruhr soll auf einer Fläche von ca. 0,71 ha ein neuer ALDI-Markt entstehen; dafür soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht geschaffen werden. Der Bereich ist heute bereits mit einem Gebäudekomplex mit Lebensmittelmarkt und Dienstleistungen (Fitnessstudio) bebaut, umgeben von Verkehrs- und Grünflächen. Der ALDI-Markt ist ein nahversorgungsrelevanter Lebensmitteldiscounter des zentralen Versorgungsbereichs in der Fröndenberger Ortsmitte. Bereits 2009 wurde im Fröndenberger Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept hinsichtlich der Entwicklungspotenziale festgestellt, dass der am Markt ansässige Aldi-Discounter auf einer nicht länger marktgerechten Verkaufsfläche agiert und erweitert werden sollte.<sup>1</sup> Dies erfolgt durch einen Neubau am Standort des bestehenden Gebäudes unter Berücksichtigung von örtlichen Verträglichkeits- und Umweltbelangen.

Planungsrechtlich sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 43/1 „Sanierungsgebiet - Union (Unionstr., etc.)“ aus dem Jahr 1984 zu berücksichtigen. Da der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr das Plangebiet als Mischgebiet darstellt, das für einen großflächigen Einzelhandel ungeeignet ist, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Der Flächennutzungsplan soll hier zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (§11 BauNVO) darstellen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Fröndenberg, Flur 26 und umfasst die Flurstücke 259, 455, 456, 309 sowie Teile von 375.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden von den südlichen Grenzen der Flurstücke Gemarkung Fröndenberg, Flur 26, Flurstücke 267 und 268,

im Osten von dem Bruayplatz,

im Süden von der Mendener Straße (L679) und der Harthaer Straße (L673),

im Westen von der Von-Tirpitz-Straße.

Die genaue Abgrenzung des Bereichs ist dem Übersichtsplan (Abb. 1) zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Fröndenberg/Ruhr, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, September 2009, zuletzt abgerufen unter <https://www.froendenberg.de/rathaus-service/dienstleistungen/stadtverwaltung-a-z/dienstleistung/show/einzelhandelskonzept> am 26.10.2022

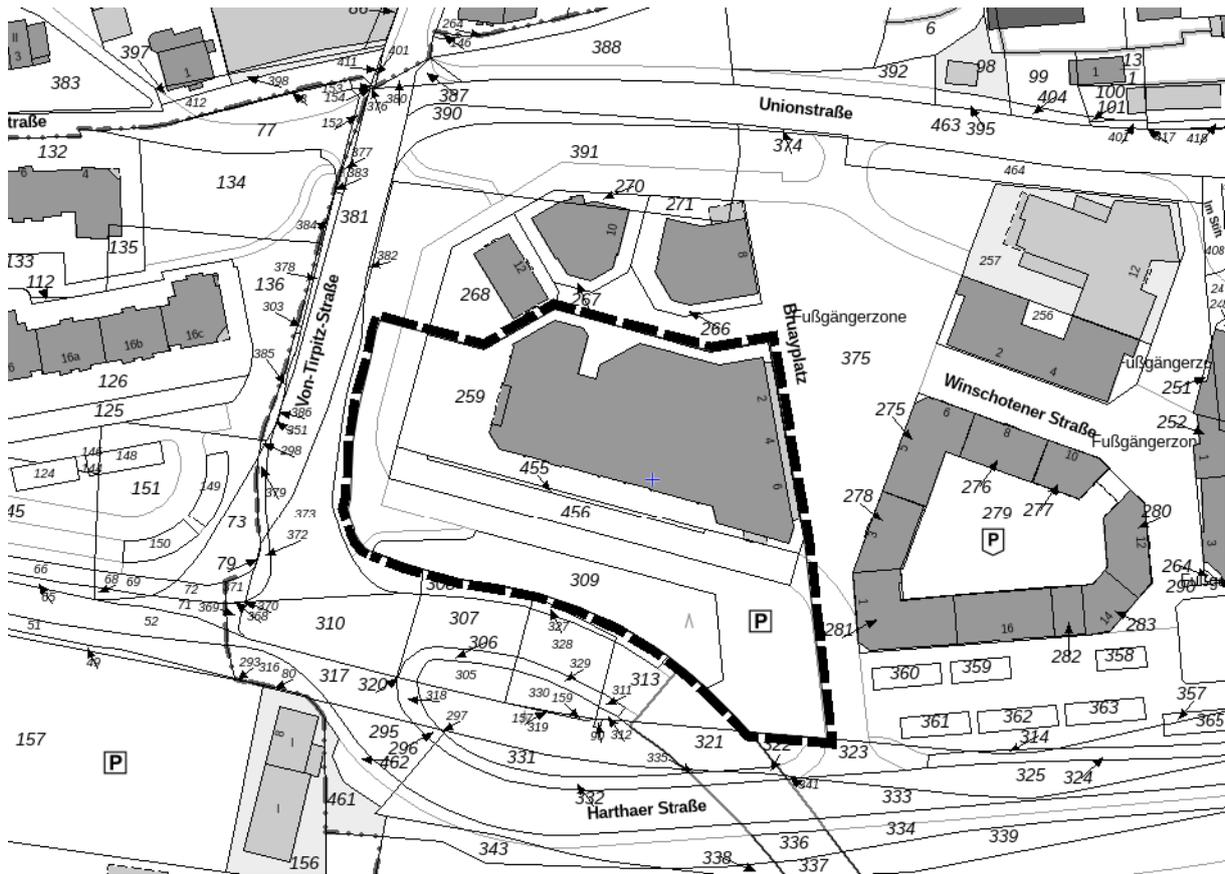


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich<sup>2</sup>

### 1.3 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) stellt die Stadt Fröndenberg/Ruhr als ein Grundzentrum dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW<sup>3</sup> zu berücksichtigen, insbesondere die Ziele für Bereiche für großflächigen Einzelhandel. Das Vorhaben wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse durch den Gutachter BBE Handelsberatung<sup>4</sup> in die Ziele der Regionalplanung eingeordnet.

#### Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

#### Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

<sup>2</sup> GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGeographics, Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, <https://www.tim-online.nrw.de>, zuletzt abgerufen am 26.10.2022

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Gesamtfassung Juni 2020, zuletzt abgerufen unter <https://www.wirtschaft.nrw/system/files/media/document/file/20220915-lesefassung-lep.pdf> am 03.11.2022

<sup>4</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2023): Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung der Aldi-Filiale am Standort Bruayplatz in Fröndenberg/Ruhr. Köln

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Das Planvorhaben wird auch zukünftig seinen Angebotsschwerpunkt eindeutig in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aufweisen. Diese sind sowohl gemäß Anlage 1 des LEP NRW als auch der örtlichen Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant und zugleich zentrenrelevant eingestuft.

Da sich der Planstandort innerhalb des räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Fröndenberg“ befindet, wird auch dieses Ziel eingehalten.

### **Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung wohnortnaher Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit gewahrt.

Weiterhin legt der LEP NRW zeichnerisch Gebiete für den Schutz des Wassers fest, in denen Wasser aus dem Grundwasser oder aus Oberflächengewässern entnommen und als Trinkwasser für die öffentliche Wasserversorgung bereitgestellt wird. Die Darstellung im LEP ist maßstabsbedingt auf Gebiete größer 150 ha beschränkt. [...] Innerhalb dieser Gebiete sichert die Regionalplanung Bereiche für den Grundwasserschutz und Gewässerschutz mit Planungsbeschränkungen für andere Nutzungen gemäß den differenzierten Anforderungen der Wasserschutzzonen I – III A. Entsprechend sind auch kleinere regionalplanerisch darstellbare Bereiche für den Schutz des Wassers zu sichern.“ (S. 106) Entsprechend stellt der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt „Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil“ (vom 18. August 2004), Blatt 8 den Bereich des Plangebiets als Allgemeinen Siedlungsbereich mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar.

Wie Abb. 2 zeigt, liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Arnsberg<sup>5</sup>

#### 1.4 Flächennutzungsplan

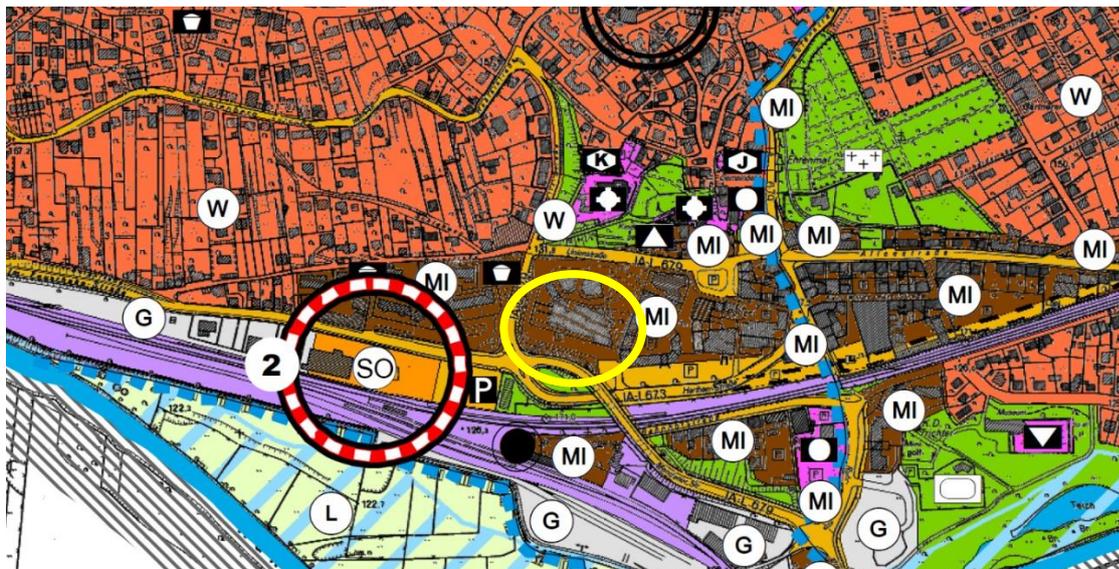


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Fröndenberg/Ruhr

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr stellt im Plangebiet ein Mischgebiet dar. Da großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig ist, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Das Gebiet wird zukünftig als Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (§ 11 BauNVO) ausgewiesen.

<sup>5</sup> Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil", 18. August 2004, <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/regionalplan-teilabschnitt-oberbereich-dortmund-westlicher-teil/der-rechtswirksame-regionalplan> zuletzt abgerufen am 26.10.2022

## 1.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im September 2009 beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr<sup>6</sup> wird der ALDI-Markt als nahversorgungsrelevanter Kernsortimenter des zentralen Versorgungsbereichs in der Fröndenberger Ortsmitte beschrieben. Damals befand sich die Filiale noch am nahegelegenen Fröndenberger Markt und stand kurz vor dem Umzug in die Immobilie des ehemaligen Edeka am Bruayplatz, wo er sich heute noch befindet. Der Standort der Filiale im Ortsmittelpunkt übernimmt laut Zentrenkonzept „eine ‚Doppelfunktion‘ als integrierter Nahversorger und als Magnetbetrieb für die Innenstadt. Vor diesem Hintergrund ist dieser Standortbereich als städtebaulich besonders schützenswert einzustufen bzw. der Verbleib des Aldi-Discounters innerhalb des Stadtzentrums zu forcieren.“ (S. 56) „Der quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt liegt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 1.350 qm), die mit einem Anteil von rd. 34 % als Leitbranche des Innenstadthandels zu charakterisieren ist. Insgesamt beläuft sich der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Warengruppen innerhalb der Ortsmitte sogar auf deutlich über 50 %. In diesem Zusammenhang übernimmt die Fröndenberger Innenstadt folglich auch wohnortnahe Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Der angrenzende Bereich südlich der Bahntrasse, die Wohnbevölkerung im Karree von Eulen-, Haßlei- und Von-Tirpitz-Straße, die westlich der Innenstadt gelegenen Wohnareale sowie die direkt im Innenstadtbereich lebende Wohnbevölkerung sind diesbezüglich dem zentralen Versorgungsbereich funktional zuzuordnen.“ (S. 60)

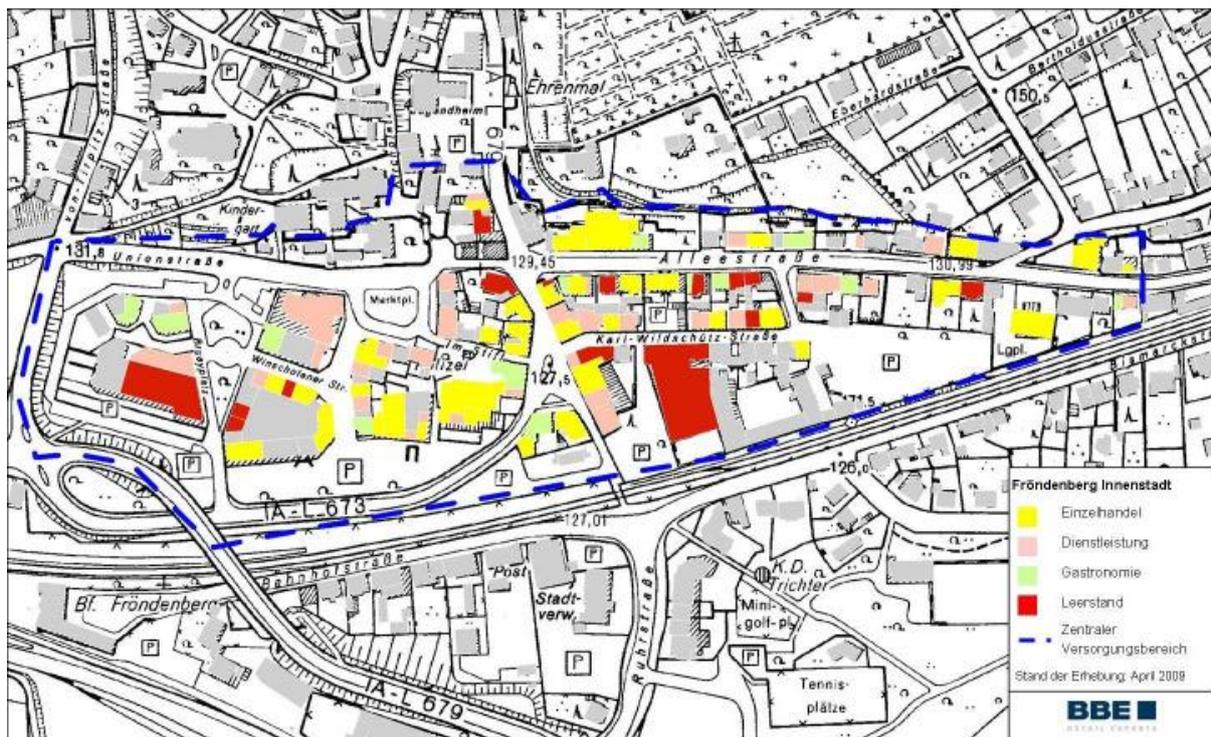


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich

Die Innenstadt von Fröndenberg/Ruhr wurde als C-Zentrum des regionalen Zentrennetzes des östlichen Ruhrgebietes eingestuft: „Zwar werden die an die Verkaufsflächenausstattung gestellten Mindestanforderungen noch immer nicht erfüllt, allerdings entsprechen alle anderen Merkmale denen eines C-Zentrums:

<sup>6</sup> Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr

- Mit einem Verkaufsflächenanteil von über 50 % bzw. einem Umsatzanteil von rd. 75 % der nahversorgungsrelevanten Sortimente, liegt der Angebotsschwerpunkt eindeutig auf diesen Warengruppen. Dabei werden die entsprechenden Angebote durch einen vorhandenen Discounter, zwei Drogeriemärkten sowie einem Getränkemarkt vorgehalten.
- Darüber hinaus ist der geforderte Besatz an Fachgeschäften zur Deckung des „einfachen Bedarfs“ ebenfalls im Zentrum ansässig.
- Aufgrund des geschlossenen Geschäftsbesatzes einerseits – allerdings ohne Vorhandensein einer deutlich als solche erkennbaren A-Lage – sowie der relativ geringen Passantenfrequenz andererseits werden auch die qualitativen Kriterien erfüllt.“ (S. 66)

Bereits 2009 wurde im besagten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept hinsichtlich der Entwicklungspotenziale festgestellt, dass es für die Funktion der Innenstadt von großer Bedeutung sei, den „Frequenzbringer“ des ALDI-Marktes dauerhaft im Innenstadtbereich zu halten. Das Einzelhandelskonzept wird z.Z. aktualisiert.

Auch das Gutachten von BBE Handelsberatung<sup>7</sup> bestätigt die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt: Der zu modernisierende Aldi-Markt befindet sich innerhalb des „Hauptzentrums Fröndenberg“ und stellt dort den wesentlichen Nahversorgungsbetrieb dar. Der übergeordneten Leitlinie zum Umgang mit (großflächigen) Lebensmittelmärkten wird demnach entsprochen. Ergänzend führt das Einzelhandelskonzept aus, dass dem Aldi-Markt als integriertem Nahversorger und als Magnetbetrieb für die Innenstadt explizit eine bedeutsame „Doppelfunktion“ zukommt, deren Verbleib „innerhalb des Stadtzentrums zu forcieren“ ist. Denn: „Für die Funktion der Innenstadt ist es von großer Bedeutung, diesen Frequenzbringer dauerhaft im Innenstadtbereich zu halten.“

## 1.6 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 der Stadt Fröndenberg/Ruhr „Am Bruayplatz“ erfolgt auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW S. 490).

---

<sup>7</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2023): Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung der Aldi-Filiale am Standort Bruayplatz in Fröndeberg/Ruhr. Köln

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## **1.7 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Am Bruayplatz“ wird im Vollverfahren nach § 8 ff. BauGB durchgeführt.

# **2 Rahmenbedingungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes**

## **2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet liegt nahe der Ruhr und Bahntrasse am Bruayplatz im Westen des Stadtzentrums von Fröndenberg/Ruhr (Kreis Unna). Dort befinden sich heute Gebäude- und Freiflächen (Mischnutzung mit Wohnen) mit Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraße „Bruayplatz“, Parkflächen) und Gehölzen. Bei den gewerblichen Gebäudebeständen handelt es sich um einen ALDI-Markt sowie ein Fitnessstudio. Im Süden und Westen des Plangebiets liegen Grünflächen (Flurstücke 375 und 309) mit Gehölzen.

Nördlich und östlich des bestehenden Gebäudekomplexes befindet sich der Bruayplatz mit Bäumen, Sitzgelegenheiten und einem Spielplatz. Dahinter liegen im Norden und Osten an der Winschotener Straße weitere Flächen mit Mischnutzungen von Wohnen mit Einzelhandel, Ärzten, Banken usw. Südlich des Plangebiets liegt die hochgelegte Mendener Straße und die Harthaer Straße bzw. westlich die Von-Tirpitz-Straße.

## **2.2 Größe des Gebiets**

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 0,71 Hektar.

# **3 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

## **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO vor. Im Sondergebiet sind großflächige Lebensmittelmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zulässig. Der Verkaufsflächenanteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nach Fröndenberger Liste hat mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche zu umfassen, wobei die nahversorgungsrelevanten Sortimente einen Anteil von 80 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen müssen. Nicht zentrenrelevante Sortimente dürfen nur als Randsortimente verkauft werden und sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Diese Ergänzungen der nahversorgungsrelevanten Sortimente sind v.a. durch die Lage im zentralen Versorgungsbereich von Fröndenberg bedingt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Es wird gemäß der Projektplanung eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt, womit der Orientierungswert für Sondergebiete nach § 17 BauNVO unterschritten wird. Dazu wird eine maximale Gebäudehöhe von 139,0 m ü. Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, um den geplanten

Lebensmittelmarkt städtebaulich an die umgebende Bebauung anzupassen. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energiegewinnung sowie notwendigen haustechnische Anlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (hier Stellplätze und Nebenanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Geringfügige Überschreitungen dieser GRZ sind ebenfalls zulässig.

### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt; die Fläche beträgt ca. 2.286 m<sup>2</sup>. Die Baugrenzen orientieren sich am geplanten Baukörper und bieten Erweiterungsmöglichkeiten im Osten für Vordächer, Außenstände u.a.m.; die Festsetzung einer Bauweise ist damit nicht erforderlich.

### **3.3 Grünflächen**

Im Westen und im Süden des Plangebiets werden öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese dienen vor allem als begrünte Böschungen zwischen dem Grundstück des geplanten Lebensmittelmarkts und der Straßenverkehrsfläche.

Innerhalb der westlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Fußweges zulässig, da an dieser Stelle ein Fußweg von der knapp drei Meter höher gelegenen Von-Tirpitz-Straße zum Marktgelände geplant ist.

### **3.4 Sonstige Festsetzungen**

#### *Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen*

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 5 BauO NRW genannten Abstandsflächen an der Südseite des Lebensmittelmarktes nicht gelten. An der Südseite des Lebensmittelmarktes sind Oberlichter und die Stützwand zur Abfangung der Böschung geplant, und zwischen Gebäude und Stützwand liegt ein Fluchtweg des Lebensmittelmarktes. Die Einhaltung der insbesondere für die Belichtung und Belüftung notwendigen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW ist demnach an dieser Stelle nicht erforderlich.

#### *Stellplätze*

Stellplätze sind zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung nur in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.

#### *Verkehrsflächen*

Das Plangebiet wird von Südosten und Nordwesten erschlossen; an der südöstlichen Einfahrt wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

#### *Regenerative Energien*

Auf den Dächern von Gebäuden sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten. Diese sind aufgeständert anzuordnen, dabei sind die Abstände der Modulreihen, die Modultiefe und die Höhenlage der Module so auf die Vegetation abzustimmen, dass eine flächige Dachbegrünung unter den Modulen dauerhaft nicht beeinträchtigt ist.

Die Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen über der Stellplatzanlage gem. § 8 Abs. 2 BauO NRW ist im Plangebiet nicht umsetzbar. Dies ist einerseits mit der Nähe zur Mendener und

Von-Tripitz-Straße und damit einhergehenden, möglichen Blendwirkungen und andererseits mit einer Verschattung durch den Baukörper zu begründen. Darüber hinaus kommt der Lage des Plangebiets direkt angrenzend an den Bruayplatz und dessen Aufenthaltsqualität eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Eine großflächige Photovoltaikanlage in dieser Lage würde ein aus städtebaulicher Sicht störendes Element und eine Einschränkung der Aufenthaltsqualität des Bruayplatzes bedeuten. Stattdessen soll die Qualität des Bruayplatzes durch die Planung verbessert werden, indem die Stellplatzanlage u.a. mit Bäumen begrünt wird. Diese geplanten Baumpflanzungen schließen ebenfalls ein Überstellen der Stellplätze mit Photovoltaik-Anlagen aus.

#### *Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen erforderliche Kühl- und Lüftungsgeräte so ausgelegt werden, dass auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden. Des Weiteren muss die Parkplatzoberfläche einen ebenen Fahrbahnbelag aufweisen, z.B. Asphalt oder Verbundstein ohne Fase, damit Klappergeräusche der Einkaufswagen vermieden und minimiert werden.

#### *Ggf. Ergänzungen durch Schallgutachten*

### **3.5 Pflanzflächen**

Zur randlichen Eingrünung der baulichen Anlagen sowie zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Pflanzflächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

In den Pflanzflächen P1, welche an den Bruayplatz sowie an die nördlichen Mischnutzungen angrenzen, sind standortgerechte, heimische Bäume 2. Ordnung sowie zum Bruayplatz ausgerichtete, baulich gerahmte Felder mit Gestaltungsmaßnahmen zur Errichtung von Aufenthalts- und Spielgeräten zulässig. Die Gestaltung dieser Rahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Damit soll eine städtebauliche Kante zwischen Bruayplatz und dem neuen Markt-Areal ausgebildet werden, welche gleichzeitig die Aufenthaltsqualität des Bruayplatzes verbessert. Die Pflanzfläche P2 im Südosten schafft eine Abgrenzung zwischen der Zuwegung und dem Parkplatz des Marktes und ist mit standortgerechter, heimischer Vegetation, insbesondere Bäume 3. Ordnung und Sträucher, zu begrünen.

Zur Auflockerung der Stellplatzanlage ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für je 5 neu errichtete Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum bodenständiger Arten in der Stellplatzanlage zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sollten eine Größe von je mindestens 4 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind auch innerhalb der randlichen Pflanzflächen im Plangebiet möglich.

Zudem sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen des Hauptdaches sowie Nebenanlagen mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad als Gründach anzulegen. Die Gründächer sind zu mind. 80 % mit auf die Begrünung abgestimmten Vegetationsmatten auszuführen, zu pflegen und als Gründach dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

### **3.6 Gestalterische Bauvorschriften**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 ist im Sondergebiet ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig. Damit wird die Voraussetzung für die Realisierung von Photovoltaikanlagen/Gründächern sichergestellt.

### **3.7 Hinweise**

#### *Entgegenstehende Festsetzung*

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen des für dieses Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 43/1 sowie dessen 4. und 7. Änderung im Plangebiet dieses Bebauungsplans aufgehoben.

#### *Vorkehrungen zum Hochwasserschutz*

Im Baugenehmigungsverfahren ist für die Vorhaben ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen. Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländere relief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

#### *Kampfmittel*

Im gesamten Plangebiet ist vor Baubeginn eine Kampfmittelsondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen und die Anlage 1 der TVV anzuwenden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

#### *Artenschutz*

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte hat der Gebäudeabriss in der Zeit von 15.08. bis 31.10. und in Anwesenheit einer fachlichen Begleitung für die dachseitige Öffnung von Nord- und Südgiebel zu erfolgen. Die Beseitigung von Büschen und Bäumen darf nur ab 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

#### *Bodendenkmalschutz*

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 Fröndenberg/Ruhr als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 4 Umweltbelange

### 4.1 Altlasten

Das Plangebiet liegt bis auf die südöstliche Ecke innerhalb einer im Altlastenkataster des Kreises Unna unter der Nummer 13/55 erfassten Fläche. Die Fläche war bis ca. 1980 Teil des Standortes der ehemaligen Union Metallwarenfabrik. Auf den Plangebietsflurstücken gab es früher folgende Nutzungen: Lager, Kesselhäuser, Kompressorenhaus, Speisewasser-aufbereitung, Schlossereien und Schweißereien. Derartige Betriebsanlagen beinhalten grundsätzlich ein Untergrundbelastungspotenzial. Insgesamt liegen 16 Gutachten zum gesamten Union-Gelände vor, wovon sich lediglich ein kleiner Teil mit der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befasst. Zusammenfassend ist festzustellen, dass lediglich wenige Untersuchungsergebnisse zum Planungsareal vorliegen. Unmittelbar östlich angrenzend wurden Untergrundverunreinigungen (Boden, Bodenluft und Grundwasser) im Bereich östlich des Plangebietes angetroffen, die dort zu Sanierungsmaßnahmen führten. Westlich der Von-Tirpitz-Straße wurden zusätzliche Belastungen ermittelt.

Im Juni 2023 wurde zur Ermittlung der tatsächlichen Bodenverhältnisse eine orientierende Bodenuntersuchung<sup>8</sup> mit insgesamt 15 Kleinrammbohrungen im Plangebiet zur Einrichtung von Bodenluft- und Grundwassermessstellen durchgeführt. Dabei konnten im südöstlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der Bodenverhältnisse keine Bohrungen durchgeführt werden.

Zusammenfassend kann auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen festgestellt werden, dass eine Belastung des Untergrundes mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW, hier Trichlorethen) vorliegt. Der Boden auf dem Grundstück weist erhöhte Gehalte an Trichlorethen auf, die den Orientierungswert der LABO<sup>9</sup> für Wohngebiete überschreiten. Zusätzlich liegt im südlichen Grünstreifen eine Überschreitung des Prüfwertes der LAWA-Publikation „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden (Stand: 10/1993)“ vor. Die LHKW-Belastungen beschränken sich auf den Auffüllungshorizont. Die Grundwasserproben im südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets weisen erhöhte LHKW-Konzentrationen auf. Es wurden Überschreitungen des Wirkungspfades Boden-Grundwasser gemäß der BBodSchV und der Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (1993) festgestellt.

Aufgrund der festgestellten Beaufschlagungen des Untergrundes mit LHKW werden zur fundierten Beurteilung der Sachlage weitere Untersuchungen durchgeführt. Dabei sind 5-7 Grundwassermessstellen im Zu- und im Abstrom zu errichten. Insbesondere der bisher noch nicht ausreichend erkundete südöstliche Teil des Untersuchungsgebietes ist zu berücksichtigen. Auf Grundlage der neuen Untersuchungen ist dann zu beurteilen, ob bereits das anströmende Grundwasser belastet ist („ehem. Union-Gelände“), oder es aber auf dem Grundstück mit LHKW beaufschlagt wird. Die weiteren Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit dem Kreis Unna durchgeführt.

---

<sup>8</sup> ICG Geoconsult GmbH (2023): Orientierende Chemische Bodenuntersuchung auf dem Grundstück 58730 Fröndenberg, Bruayplatz 2. 19.05.2023. Dortmund

<sup>9</sup> Bundes/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz: „Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe in Altlasten Informationsblatt für den Vollzug“ vom Juni 2009

## 4.2 Klima

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Fröndenberg in der Endfassung vom September 2022<sup>10</sup> formuliert Klimaschutzziele und Handlungsstrategien mit Leitbild für verschiedene lokalpolitische Handlungsfelder. Hinsichtlich Stadtentwicklung und Klimaanpassung ist die Stadt Fröndenberg dazu angehalten, aktiv Maßnahmen zur Anpassung an Klimawandelfolgen zu ergreifen und Strategien und Maßnahmen für eine klimagerechte Stadtentwicklung zu erarbeiten. Darunter werden Maßnahmen zum Hitze-, Starkregen- und Hochwasserschutz genauso wie planerische Maßnahmen zum Erhalt bzw. Erschaffung grünblauer Infrastruktur, insbesondere bei Neubaugebieten und in stadtklimatologisch sensiblen Bereichen, verstanden. Es werden klimaneutrale Neubauten (z.B. Passivbauweise) im Wohnsektor und Gewerbe angestrebt und auf die verbindlichen Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudeenergiegesetz des Bundes verwiesen. Weiterhin ist der „Einsatz von fossilen Energieträgern und der Einsatz von Fernwärme sind bei Neubauprojekten mit den Klimaschutzziele nicht vereinbar“ und eine nachhaltige Optimierung in den Bereichen Ressourcen, Energie, Wasser und Abwasser und optimierte Flächennutzung bei Neubauprojekten zu Klimaschutzziele sind zu standardisieren, auch um „die gesamtwirtschaftliche Betrachtung des Lebenszyklus von Gebäuden“ im Blick zu behalten.

Das geplante Neubauvorhaben trägt diesen Handlungsstrategien auf verschiedenen Ebenen Rechnung. Hinsichtlich der Starkregenrisikovorsorge wird das künftige Gelände so geplant, dass das Niederschlagswasser bei starken Regenfällen auf dem Parkplatz gesammelt wird. Durch die Planung werden sich die klimatischen Bedingungen nicht erheblich verändern, da das Gelände mit (Baum-)Pflanzungen randlich eingegrünt wird, der Parkplatz mit Bäumen überstellt wird und der Versiegelungsgrad sich nicht wesentlich verändert.

Klimatisch herrscht im Plangebiet überwiegend Stadtklima; am südlichen und westlichen Gebietsrand, wo sich derzeit Grünflächen mit Gehölzen befinden, herrscht ein Klima innenstädtischer Grünflächen.

## 4.3 Hochwasser- und Starkregengefahr

Laut Hochwassergefahrenkarte ist auch bei einem Hochwasser mit einer seltener als 100-jährigen Eintrittswahrscheinlichkeit (HQextrem) keine Gefährdung für das Plangebiet durch die südlich gelegene Ruhr zu erwarten (Abb. 5).

---

<sup>10</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr, September 2022, S. 58/59, zuletzt abgerufen unter [https://sessionnet.krz.de/froendenberg\\_ruhr/bi/getfile.asp?id=79528&type=do](https://sessionnet.krz.de/froendenberg_ruhr/bi/getfile.asp?id=79528&type=do)

## Bebauungsplan Nr. 116 „Am Bruayplatz“ - Begründung

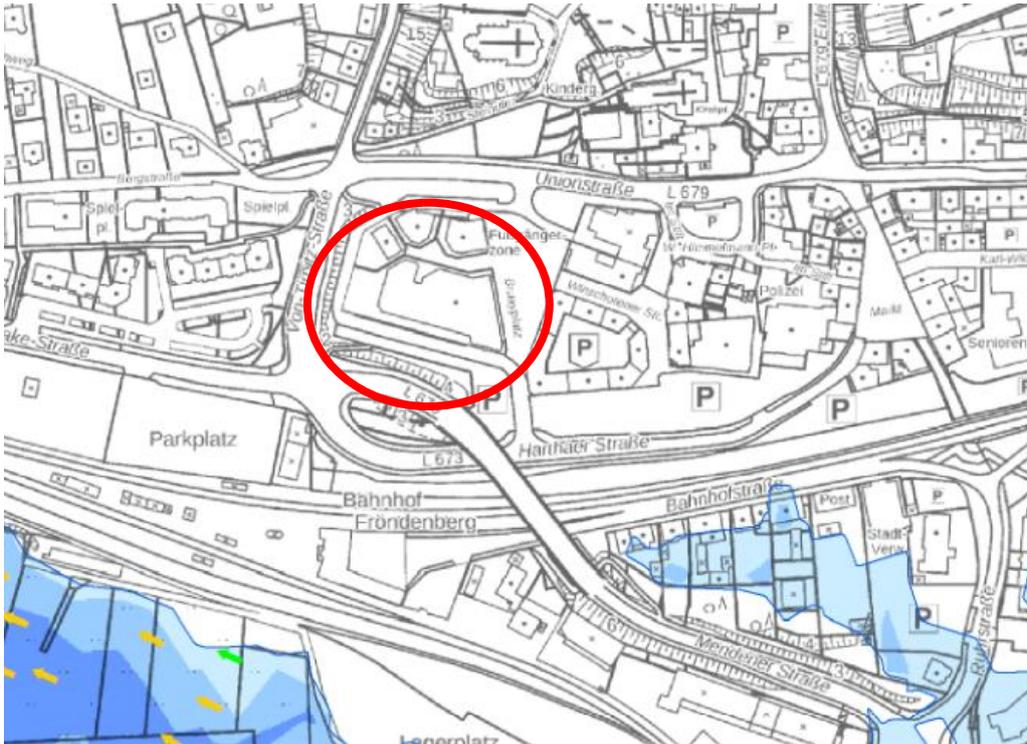


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte<sup>11</sup>

Das Gelände fällt von 129 m NHN im Nordosten auf 127,5 m NHN im Südosten ab. Laut der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (Abb. 6) kann das Gebiet im Falle eines extremen Starkregenereignisses von Wasserstandshöhen bis 0,5 m im Süden und im Westen stellenweise von bis zu 2 m betroffen sein. Maßnahmen zur Vorbeugung von Starkregenschäden werden im Rahmen des Entwässerungskonzepts formuliert.

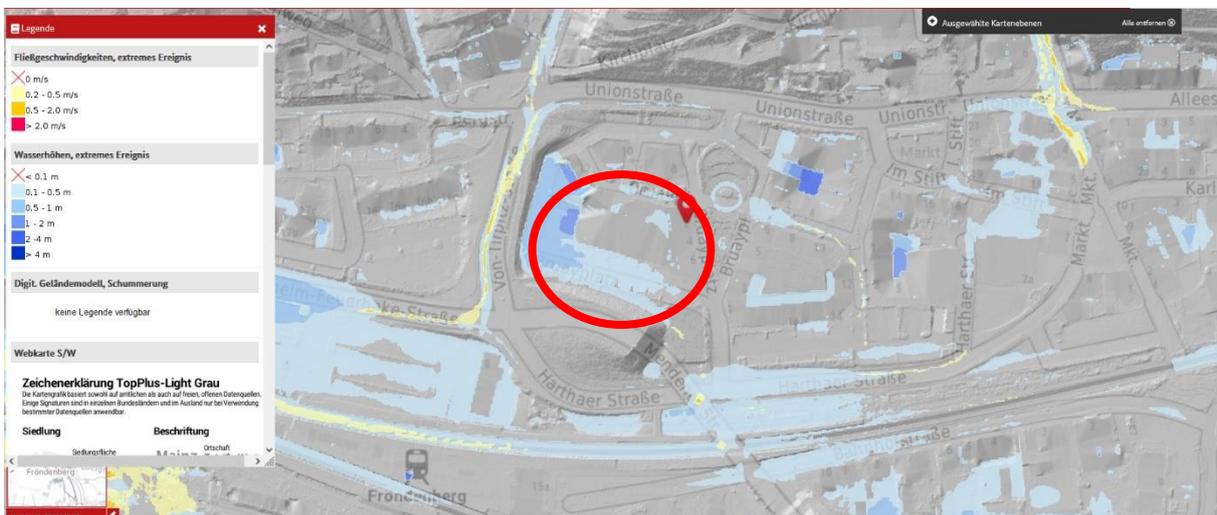


Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte<sup>12</sup>

<sup>11</sup> MUNLV NRW (2022): Flussgebiete NRW, abgerufen von <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ruhr-6431> (zugegriffen am 02.08.2023). Düsseldorf

<sup>12</sup> Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, zuletzt abgerufen <https://geoportal.de/map.html> am 04.11.2022

#### 4.4 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Die Begründung wird ergänzt durch einen gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a und Anlage 1 BauGB.

#### 4.5 Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Fauna möglich. Anlage- und baubedingt kann es durch die Baumaßnahmen zum Verlust von Lebensraum bzw. Zerstörung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.

Die Messtischblattabfrage potenzieller planungsrelevanter Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4512<sup>13</sup> für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude, ergibt die potenziellen Vorkommen von 4 Fledermaus-, 28 Vogel- und einer Amphibienart. Alle Fledermausarten, die Amphibienart sowie 22 Vogelarten können ihre Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten im Plangebiet haben.

Zu Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde im Sommer 2023 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I)<sup>14</sup> durchgeführt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von Fledermäusen in den Öffnungen an den Giebeln des Gebäudes möglich ist. Ebenso ist das Vorkommen von 2 Vogelarten (Mauersegler und Haussperling) möglich. Die Fledermausarten sind während der Fortpflanzungszeit sowie der Winterruhe besonders störungsempfindlich. Der Zeitraum der hohen Störungsempfindlichkeit der beiden Vogelarten während ihrer Fortpflanzungszeit deckt sich mit dem Zeitraum der Fledermausarten. Zusammengefasst ergeben sich also folgende zeitliche Einschränkungen, die zur Vermeidung von gravierenden artenschutzrechtlichen Konflikten einzuhalten sind:

- Gebäudeabriss in der Zeit von 15.08. – 31.10. Anwesenheit einer fachkundigen Person für die dachseitige Öffnung von Nordgiebel und Südgiebel erforderlich
- Beseitigung von Büschen und Bäumen nur ab 1. Oktober und bis 28.02. des Folgejahres.

Bei Einhaltung dieser Auflage ist die Planung mit dem Artenschutzrecht kompatibel.

#### 4.6 Immissionsschutz

Laut Umgebungslärmkartierung NRW<sup>15</sup> ist das Plangebiet mit bis zu 70 dB durch die westlich angrenzende Von-Tirpitz-Straße belastet, auf welcher selbst bis zu 75 dB / 24 h Verkehrslärm auftreten können. Andere relevante Lärmquellen betreffen das Plangebiet nicht.

Die Auswirkungen von Gewerbe- und Verkehrsimmissionen werden im Rahmen eines Schallgutachtens ermittelt und bewertet.

---

<sup>13</sup> LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4512, <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>, zuletzt abgerufen am 03.11.2022

<sup>14</sup> Ludescher (2023): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 116 am Bruayplatz in Fröndenberg. Bochum

<sup>15</sup> MUNLV NRW: Umgebungslärm in NRW [www.umgebungslaerm.nrw.de](http://www.umgebungslaerm.nrw.de), zuletzt abgerufen am 03.11.2022

## 5 Öffentliche Belange

### 5.1 Einzelhandelsverträglichkeit

In dem Gutachten von BBE Handelsberatung vom Juni 2023<sup>16</sup> wurde die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens auf städtischer und regionaler Ebene geprüft. Neben einer Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung (Kap. 1.3) sowie den Zielen des Einzelhandelskonzeptes (Kap. 1.5) fand eine Auswirkungsanalyse des geplanten Vorhabens auf umliegende Einzelhandelsbetriebe statt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist. Durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte werden somit weder in Fröndenberg/Ruhr noch in Nachbarkommunen zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit und Entwicklung mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Auch können negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden.

Vielmehr wird mit der angestrebten Einzelhandelsentwicklung ein wesentlicher und für die Versorgungsfunktion des einzigen zentralen Versorgungsbereichs in Fröndenberg/Ruhr („Hauptzentrum“) bedeutsamer Magnetbetrieb langfristig gesichert, von dessen Kundenfrequenz auch die umliegenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe wesentlich profitieren.

Für den Markt wird ein Mehrumsatz von maximal 2,0 Mio € prognostiziert. Die zu prognostizierenden Umsatzzumlenkungen werden sich in erster Linie zu Lasten der nahegelegenen Lebensmittelmärkte in Fröndenberg/Ruhr auswirken. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte diesbezüglich aufgezeigt werden, dass die durch das Modernisierungsvorhaben selbst nach dem gewählten Worst-Case-Ansatz maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen vergleichsweise gering ausfallen und keinesfalls die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen werden.

Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind übergemeindliche nachteilige Auswirkungen auf weiter entfernte zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Nachbarkommunen desgleichen nicht zu erwarten; vor allem deshalb, weil nahezu der gesamte zu erwartende Mehrumsatz lokal umverlagert wird.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird aktuell vom Südosten aus über die Straße „Bruayplatz“ erschlossen. In der Planung fällt der nördliche Teil dieser Zuwegung weg; die Erschließung des Marktes wird von der südlich gelegenen Harthaer Straße mit einer Stichstraße ins Plangebiet am Bruayplatz führen. Die Erschließungsplanung wird mit der weiteren Konkretisierung des Projekts ausgearbeitet.

Der betreffende Abschnitt 11,1 der westlich des Plangebiets liegenden Von-Tirpitz-Straße (L673) ist laut Zählungen des Landes NRW von 2019 mit durchschnittlich 318 Kfz SV /Tag bzw. 10.017 Kfz / Tag belastet. Der Abschnitt 1,2 der Mendener Straße (L679) ist mit

---

<sup>16</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2023): Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung der Aldi-Filiale am Standort Bruayplatz in Fröndenberg/Ruhr. Köln

durchschnittlich 300 Kfz SV /Tag bzw. 12.192 Kfz / Tag belastet.<sup>17</sup> Im weiteren Verfahren wird über die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens entschieden.

Im Plangebiet ist ein Fußweg vorhanden, welcher von der Ecke Mendener Straße / Von-Tirpitz-Straße über die Grünfläche zur Straße „Bruayplatz“ führt. An der östlichen Plangebietsgrenze liegt am Bruayplatz eine Fußgängerzone. Der Fußweg von der Ecke Mendener Straße / Von-Tirpitz-Straße wird durch den neuen Lebensmittelmarkt überplant und im Osten wird das Plangebiet durch eine bepflanzte Kante von der Fußgängerzone städtebaulich getrennt. Stattdessen soll es zukünftig zwei Fußwegverbindungen zum Plangebiet geben: an der westlichen Grenze soll ein Fußweg den Höhenunterschied zwischen der Von-Tirpitz-Straße und dem Lebensmittelmarkt für Fußgänger überwindbar machen. Im Nordosten wird eine direkte Verbindung vom Bruayplatz in Richtung Eingang des Lebensmittelmarktes hergestellt.

Etwa 200 m Luftlinie entfernt liegt der Bahnhof Fröndenberg, der mehrmals pro Stunde von Regionalbahnen nach Menden, Schwerte, Winterberg, Brilon, Neuenrade, Hagen und Bestwig angefahren wird. Zurzeit gibt es auch einen Schienenersatzverkehr Richtung Unna. Weiterhin fährt am Bahnhof ein Bus (Linie 23) Richtung Menden bzw. ins Stadtzentrum von Fröndenberg.

#### *Innere Anbindung*

Der Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets fest. Zum Anschluss an die südlich gelegene Harthaer Straße wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

#### *Ruhender Verkehr*

Zu errichtende Stellplätze sind gem. § 48 BauO NRW auf dem Grundstück nachzuweisen.

Zum Vorhaben sind 89 Stellplätze vorgesehen. Davon sind zwei als Parkplätze für Menschen mit Behinderung sowie zwei weitere als sog. „Mutter-Kind-Parkplätze“ geplant. Ferner werden am Markt ein E-Stellplatz sowie Fahrradstellplätze angeordnet.

### **5.3 Energie- und Wasserversorgung**

Die Energie- und Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze im Zentrum. Zudem wird über die festgesetzten Photovoltaik-Anlagen auf dem Flachdach des Marktes Strom erzeugt, welcher für den eigenen Bedarf genutzt oder in das Netz eingespeist werden kann.

### **5.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt im Bereich des „Bruayplatzes“ durch das vorhandene Trinkwassernetz, welches im Stadtkerngebiet durch die Stadtwerke Fröndenberg Wickede GmbH betrieben wird.

Gem. den vorliegenden Informationen ist ein Wasserdruck von 5,5 bar an den Entnahmepunkten „Bruayplatz 1 und 5“, ca. 10-25 m östlich des Plangebiets, vorliegend, im Bereich der „Harthaer Straße“, ca. 40 m südlich des Plangebiets, wird ein Druck von 5,0 bar angegeben. Damit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gegeben.

Konkrete Anforderungen des Gebäudes an Vorkehrungen der Löschwasservorhaltung werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die Brandschutzdienststelle des Kreises Unna definiert.

---

<sup>17</sup> Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB, [www.nwsib-online.nrw.de](http://www.nwsib-online.nrw.de), zuletzt abgerufen am 26.10.2022

## 5.5 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze vor Ort. Niederschläge sind auf dem Grundstück zurückzuhalten und lokal zu versickern. Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt und mit den zuständigen Behörden und Leitungsträgern abgestimmt.

## 5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung des Lebensmittelmarkts erfolgt durch den Betreiber in Eigenregie. Die Anlieferfahrzeuge nehmen dabei die Abfälle, insbesondere Verpackungsmaterial, zurück in die Logistikzentren.

## 5.7 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Daneben sind keine Objekte mit besonderer kultureller oder historischer Bedeutung sowie besonderen Sachgüter bekannt, die von dem Vorhaben tangiert werden. Bei Bodeneingriffen könnten trotzdem Bodendenkmäler entdeckt werden; dazu werden in den Plan Hinweise aufgenommen, wie in dem Fall zu verfahren ist.

## 5.8 Störfälle und Risiken

Das geplante Vorhaben ist kein Störfallbetrieb.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs.

## 5.9 Kampfmittel

Durch die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, wurde durch Luftbildauswertung eine Bombardierung im gesamten Plangebiet festgestellt (s. Abb. 5). Eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung wird empfohlen. Dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

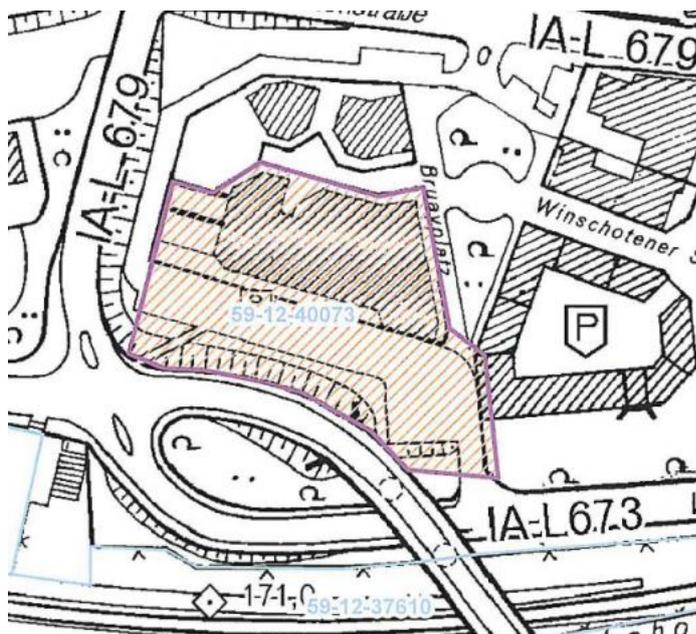


Abbildung 7: Bombardierungsgebiet

## 6 Hinweise

### *Entgegenstehende Festsetzung*

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen des für dieses Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 43/1 sowie dessen 4. und 7. Änderung im Plangebiet dieses Bebauungsplans aufgehoben.

### *Vorkehrungen zum Hochwasserschutz*

Da die befestigte Grundstücksfläche im Plangebiet mehr als 800 m<sup>2</sup> beträgt, ist im Baugenehmigungsverfahren für die Vorhaben ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen. Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländere relief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

### *Kampfmittel*

Im gesamten Plangebiet ist vor Baubeginn eine Kampfmittelsondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen und die Anlage 1 der TVV anzuwenden.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

### *Artenschutz*

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte hat der Gebäudeabriss in der Zeit von 15.08. bis 31.10. und in Anwesenheit einer fachlichen Begleitung für die dachseitige Öffnung von Nord- und Südgiebel zu erfolgen. Die Beseitigung von Büschen und Bäumen darf nur ab 1.10. bis 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

### *Bodendenkmalschutz*

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 Fröndenberg/Ruhr als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

## 7 Bilanzierung, Flächenbilanz und Kosten

### *Nutzungs- und Flächenbilanz*

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf folgende Flächenbilanz:

<b>Fläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Sonstiges Sondergebiet	6.195	87,1
- davon überbaubare Fläche	2.286	36,9
- davon Pflanzfläche	353	5,6
Grünfläche	886	12,4
Öffentliche Verkehrsfläche	35	0,5
<u>Gesamtfläche</u>	<u>7.116</u>	<u>100</u>

### *Kosten, Bodenordnung und Realisierung*

Der Stadt Fröndenberg/Ruhr entstehen nach dem jetzigen Stand der Planung im Zusammenhang mit der Durchführung der Bebauungsplanung Nr. 116 keine Kosten.

## 8 Quellen<sup>18</sup>

BBE Handelsberatung GmbH (2023): Auswirkungenanalyse zur geplanten Neuaufstellung der Aldi-Filiale am Standort Bruayplatz in Fröndenberg/Ruhr. Köln

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Fröndenberg/Ruhr, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, September 2009, <https://www.froendenberg.de/rathaus-service/dienstleistungen/stadtverwaltung-a-z/dienstleistung/show/einzelhandelskonzept>

Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr, <https://www.o-sp.de/froendenberg/bauleitplaene/fnp.php>

GeoBasis-DE / BKG 2022 / EuroGeographics, Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, <https://www.tim-online.nrw.de>

Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr, September 2022, [https://sessionnet.krz.de/froendenberg\\_ruhr/bi/getfile.asp?id=79528&type=do](https://sessionnet.krz.de/froendenberg_ruhr/bi/getfile.asp?id=79528&type=do)

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NW SIB, [www.nwsib-online.nrw.de](http://www.nwsib-online.nrw.de)

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Gesamtfassung Juni 2020, <https://www.wirtschaft.nrw/system/files/media/document/file/20220915-lesefassung-lep.pdf>

LANUV NRW: Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4512, <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>

Ludescher (2023): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 116 am Bruayplatz in Fröndenberg. Bochum

MUNLV NRW: Umgebungslärm in NRW [www.umgebungslaerm.nrw.de](http://www.umgebungslaerm.nrw.de)

Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt "Oberbereich Dortmund - Westlicher Teil", 18. August 2004, <https://www.bra.nrw.de/kommunalaufsicht-planung-verkehr/regionalrat-und-regionalentwicklung/regionalplan-arnsberg/regionalplan-teilabschnitt-oberbereich-dortmund-westlicher-teil/der-rechtswirksame-regionalplan>

---

<sup>18</sup> Stand: September 2023