

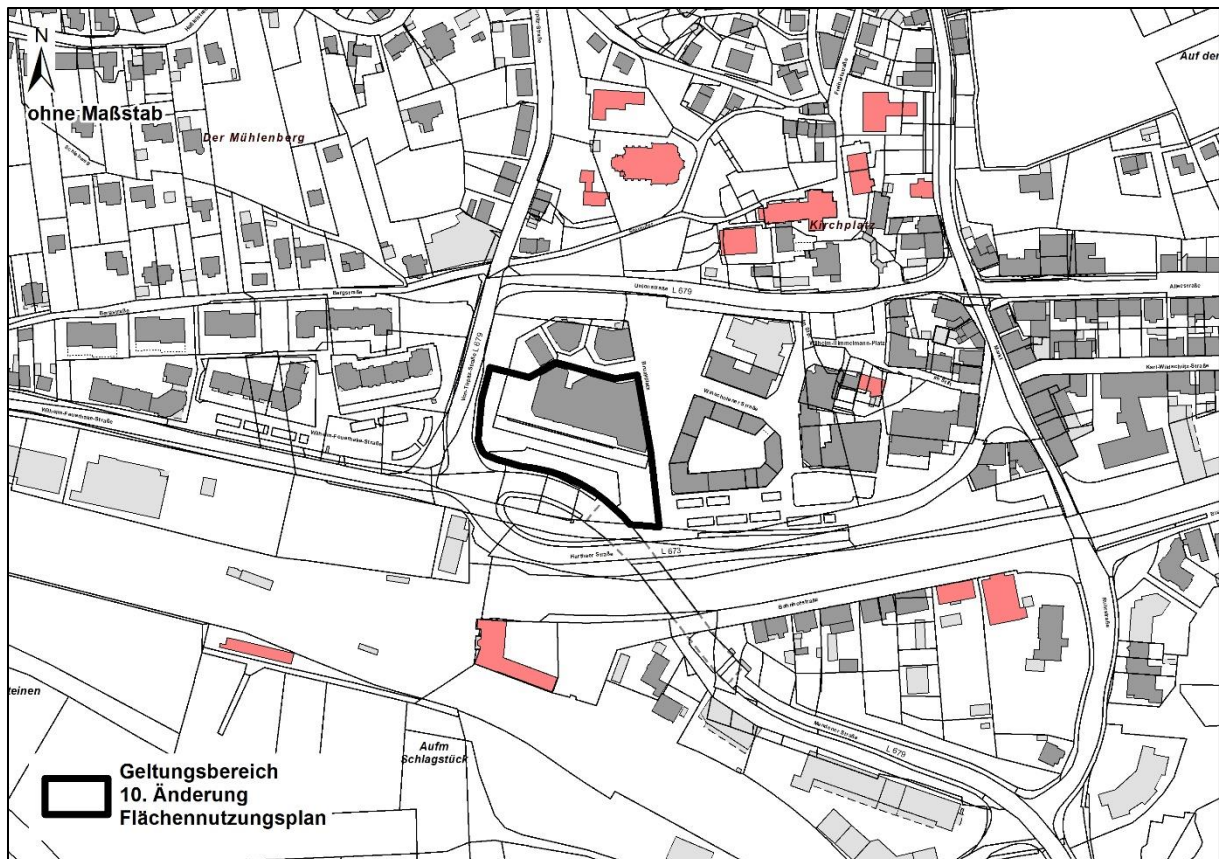


Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung
zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans
in Fröndenberg/Ruhr-Mitte

gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurfsfassung





Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Anlass und Ziele der Planung	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung	2
1.4	Planungsalternativen	2
1.5	Rechtsgrundlagen	2
1.6	Verfahren	3
2	Planvorgaben	3
2.1	Landesentwicklungs- und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete	5
2.5	Einzelhandelskonzept	8
3	Inhalt der Änderung	9
4	Umweltbelange	10
4.1	Altlasten	10
4.2	Klima	11
4.3	Artenschutz	11
4.4	Immissionsschutz	12
5	Öffentliche Belange	12
5.1	Einzelhandelsverträglichkeit	12
5.2	Verkehrliche Erschließung	13
5.3	Energie- und Wasserversorgung	13
5.4	Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	13
5.5	Abfallbeseitigung	13
5.6	Bau- und Bodendenkmäler	13
5.7	Kampfmittelrückstände	13
5.8	Finanzielle Auswirkungen und Bodenordnung	13
6	Quellenverzeichnis	14



1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Vor mehr als 6 Jahren hat der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 116 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarktes (Aldi-Filiale) am Bruayplatz zu schaffen.

Der Lebensmitteldiscounter Aldi ist Anfang 2010 von seinem Standort am Marktplatz in die Immobilie des ehemaligen Edeka Isselmarktes am Bruayplatz gezogen. Mit der Verlagerung konnte die Verkaufsfläche auf rd. 1.100 m² erhöht werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom September 2009¹ stellte die große Bedeutung der Discounter-Filiale für die Fröndenberger Innenstadt heraus; sie deckt nicht nur die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ab, sondern hat eine Magnetfunktion für den gesamten Innenstadtbereich.

Anlass und Planungsziel sind unverändert. Der Discounter möchte seinen Standort modernisieren und seine Verkaufsflächenausstattung marktgerecht erhöhen. Hierfür soll der bestehende Gebäudekomplex Bruayplatz 2, 4 und 6 abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden. In Bezug auf die Positionierung des Neubaus gab es zwei Varianten, wobei sich der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr für die Variante entschieden hat, die eine Verschiebung des Baukörpers in südwestliche Richtung vorsieht. Die Verkaufsfläche (VKF) soll auf rd. 1.290 m² erhöht werden; die Planung soll allerdings perspektivisch 1.400 m² VKF ermöglichen. Zudem ist eine Erweiterung des Parkraumangebotes vorgesehen.

Die Bestandsimmobilie Bruayplatz 2, 4 und 6 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43/1 mit der Bezeichnung „Sanierungsgebiet Union“. Der Bebauungsplan erlangte erstmalig am 31.08.1984 Rechtskraft. Mit der am 26.10.1995 in Kraft getretenen 7. Änderung wurden alle bisher als Kerngebiete festgesetzten Baugebiete in dem Bebauungsplangebiet in Mischgebiete umgewandelt. Grundsätzlich lassen die vorhandenen Planfestsetzungen eine Realisierung des Aldi-Neubaus bauplanungsrechtlich nicht zu. Neben der Problematik der fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche für den neuen Baukörper verlangen großflächige (> 800 m² VKF) Einzelhandelsvorhaben, auch Lebensmittelmärkte, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO oder eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Die Frage, ob die angestrebte VKF (damals 1.500 m²) auch in einem Mischgebiet zugelassen werden kann, wurde zum damaligen Zeitpunkt mit dem RVR als Regionalplanungsbehörde erörtert. Im Ergebnis wurden Bedenken in Bezug auf den Nachweis einer atypischen Fallgestaltung geäußert und die Festsetzung eines Sondergebietes empfohlen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Am Bruayplatz“ ist somit erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des im zentralen Versorgungsbereich ansässigen großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 43/1 das Plangebiet als Mischgebiet darstellt, ist der FNP parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 116 zu ändern.

In beiden Bauleitplanverfahren soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan wird außerdem die höchstzulässige VKF (max. 1.400 m²) festgesetzt.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung des Planungsziels und deckt sich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 „Am Bruayplatz“. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Fröndenberg, Flur 26, Flurstücke 259, 309, 375 tlw., 455 und 456 mit einer Gesamtgröße von rd. 0,71 ha.

1.3 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtzentrums und grenzt an den „Bruayplatz“. Der aufstehende Gebäudekomplex Bruayplatz Nr. 2, 4 und 6 enthält den Lebensmitteldiscounter sowie insgesamt 7 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss; das unter der v. g. Adresse betriebene Fitnessstudio ist bereits in andere Räumlichkeiten umgezogen. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet die Stellplatzanlage des Discounters sowie straßenbegleitende Grünflächen.

1.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes sind nicht vorhanden. Es handelt sich um einen bestehenden Standort eines Lebensmittelmarktes (Aldi-Filiale), der an aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel angepasst werden soll. Da der bereits bebaute und versiegelte Standort weiter genutzt werden soll, auch um damit die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen im Stadtgebiet zu vermeiden, kommt eine Standortalternative nicht in Betracht.

1.5 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 10. Änderung erfolgt auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Ratsversammlung gültigen Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)



1.6 Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Am Bruayplatz“ geändert.

Der Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB werden durch den Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr voraussichtlich am 08.11.2023 gefasst.

Anmerkung: Der weitere Ablauf des Planverfahrens wird bis zum Feststellungsbeschluss an dieser Stelle ergänzt.

2 Planvorgaben

2.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

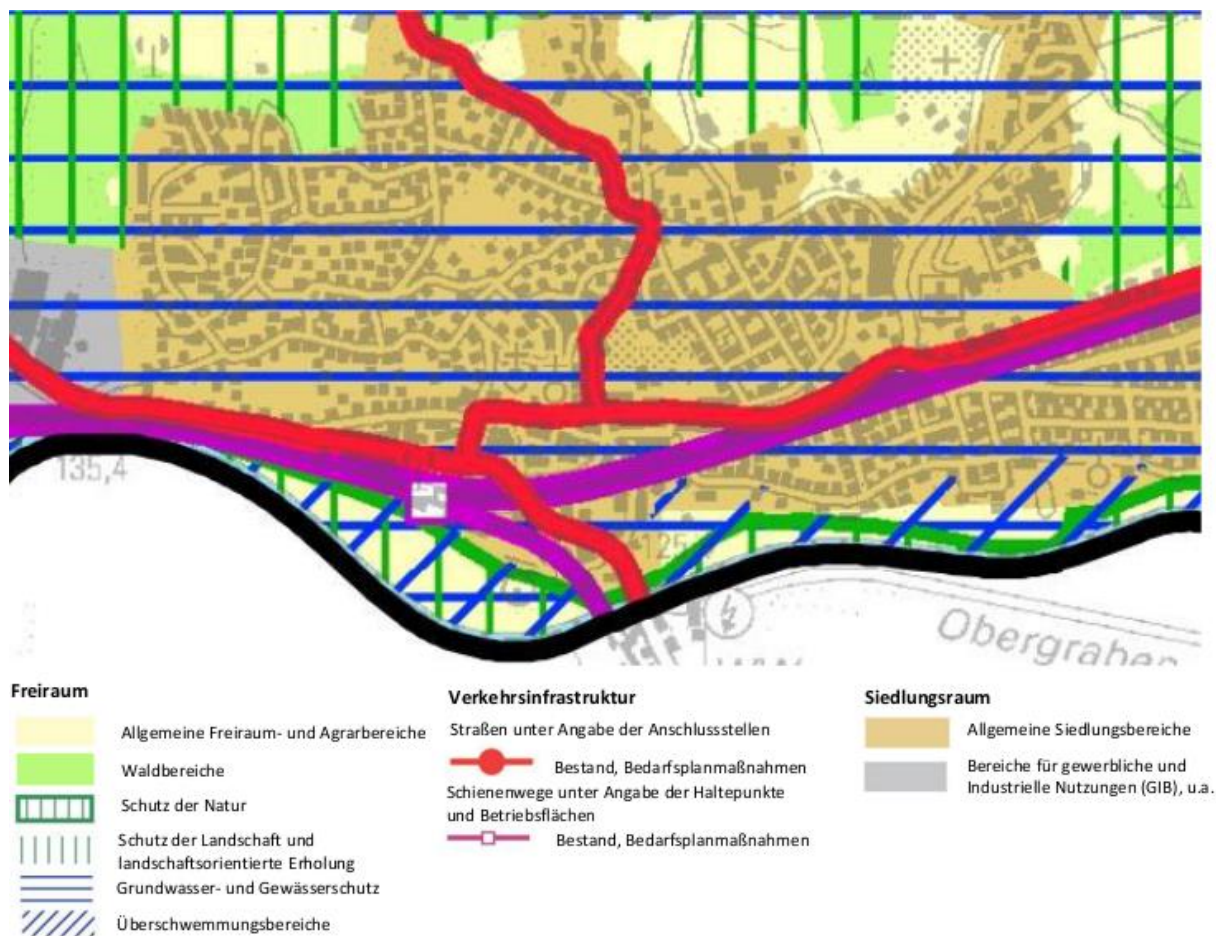
Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) stellt die Stadt Fröndenberg/Ruhr als ein Grundzentrum dar. In Ziel 6.5.1 wird grundsätzlich vorgegeben, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels nur innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zulässig sind. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna – Hamm) vom 09.08.2004 ist der Änderungsbereich dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet, so dass dem genannten Ziel entsprochen wird. Das Ziel 6.5.2 fordert, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig sind. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt, da sich das Plangebiet im ZVB der Stadt Fröndenberg/Ruhr mit der Funktionszuweisung „Hauptzentrum“ befindet. Ob das in Ziel 6.5.3 verankerte Beeinträchtigungsverbot durch die Planung gewahrt wird, ist durch die vom Vorhabenträger, Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG (Herten) beauftragte BBE Handelsberatung GmbH geprüft worden. Im Ergebnis wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, „dass durch die geplante Neuaufstellung und Erweiterung des am Bruayplatz im Hauptzentrum Fröndenberg/Ruhr gelegenen Aldi-Marktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahе Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Fröndenberg/Ruhr und in Umlandkommunen zu erwarten sind.“²

Seit dem Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr vom 06.07.2018 befindet sich der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) im Erarbeitungsverfahren. Neben den getroffenen Festlegungen im LEP NRW zum Großflächigen Einzelhandel sind die im Entwurf des RP Ruhr befindlichen Grundsätze als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Der Grundsatz 1.9-1 betont, dass die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen soll. Dabei sind die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste wesentliche Elemente. Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden. Das Planungsziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung - Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ - entspricht dem noch geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr. Eine abweichende Beurteilung der Planung bzw. des Vorhabens wird u. a. aufgrund der Lage im ZVB auch nicht durch die Fortschreibung erwartet.



Der zweite Grundsatz 1.9.2 „Anbindung an den ÖPNV“ soll sicherstellen, dass bei der Planung neuer Einzelhandelsstandorte eine Anbindung an den ÖPNV gegeben ist sowie eine direkte fußläufige Verbindung. Dabei soll die Entfernung vom Einzelhandelsbetrieb zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt 700 m bis 1.000 m nicht überschreiten (ca. 10 Minuten Gehzeit). Das Plangebiet ist über Fußwegeverbindungen mit einer max. Entfernung von ca. 200 m an den Bahnhof und den direkt angrenzenden Bushalt angeschlossen. Der Schienenverkehr enthält drei Linien mit direkter Verbindung u. a. nach Arnsberg, Dortmund und Hagen. Im Busverkehr wird die Stadt durch vier Citybuslinien und drei Regionalbuslinien erschlossen. Damit ist die ÖPNV Anbindung sichergestellt.

Auszug aus dem Regionalplan Ruhr, Entwurf Stand 2022/2023

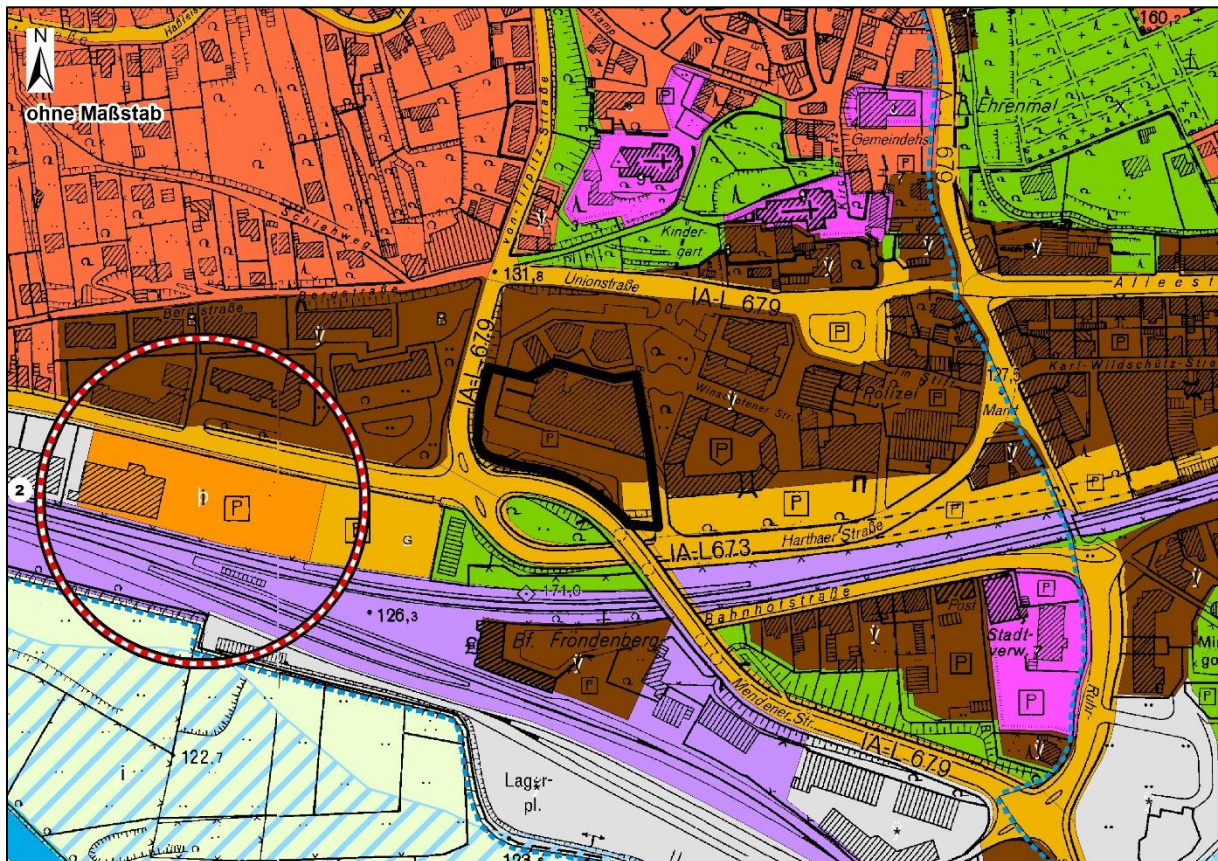




2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr von 2005 im Wesentlichen als Mischgebiet (MI) dargestellt. Im Südosten wird eine geringfügige Teilfläche als Haupterschließungsstraße / ruhender Verkehr ausgewiesen.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes



2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43/1 und damit nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans für den Raum Fröndenberg/Ruhr.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

2.4 Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete

Am 1. September 2021 ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Als Ergänzung zum Landesentwicklungsplan NRW enthält dieser Ziele gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und Grundsätze gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zur Gefahrenverringerung von Starkregen und Hochwasser. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, Grundsätze sind zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von



Hochwassern zu prüfen, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen.

Der BRPH umfasst insgesamt 7 Ziele und 14 Grundsätze. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden hier nur die angezeigten Ziele benannt. Die 10. Änderung des FNP der Stadt Fröndenberg/Ruhr und damit auch der Bebauungsplan Nr. 116 „Am Bruayplatz“ sind jedoch auch mit den nicht ausdrücklich aufgeführten Zielen und Grundsätzen des BRPH vereinbar.

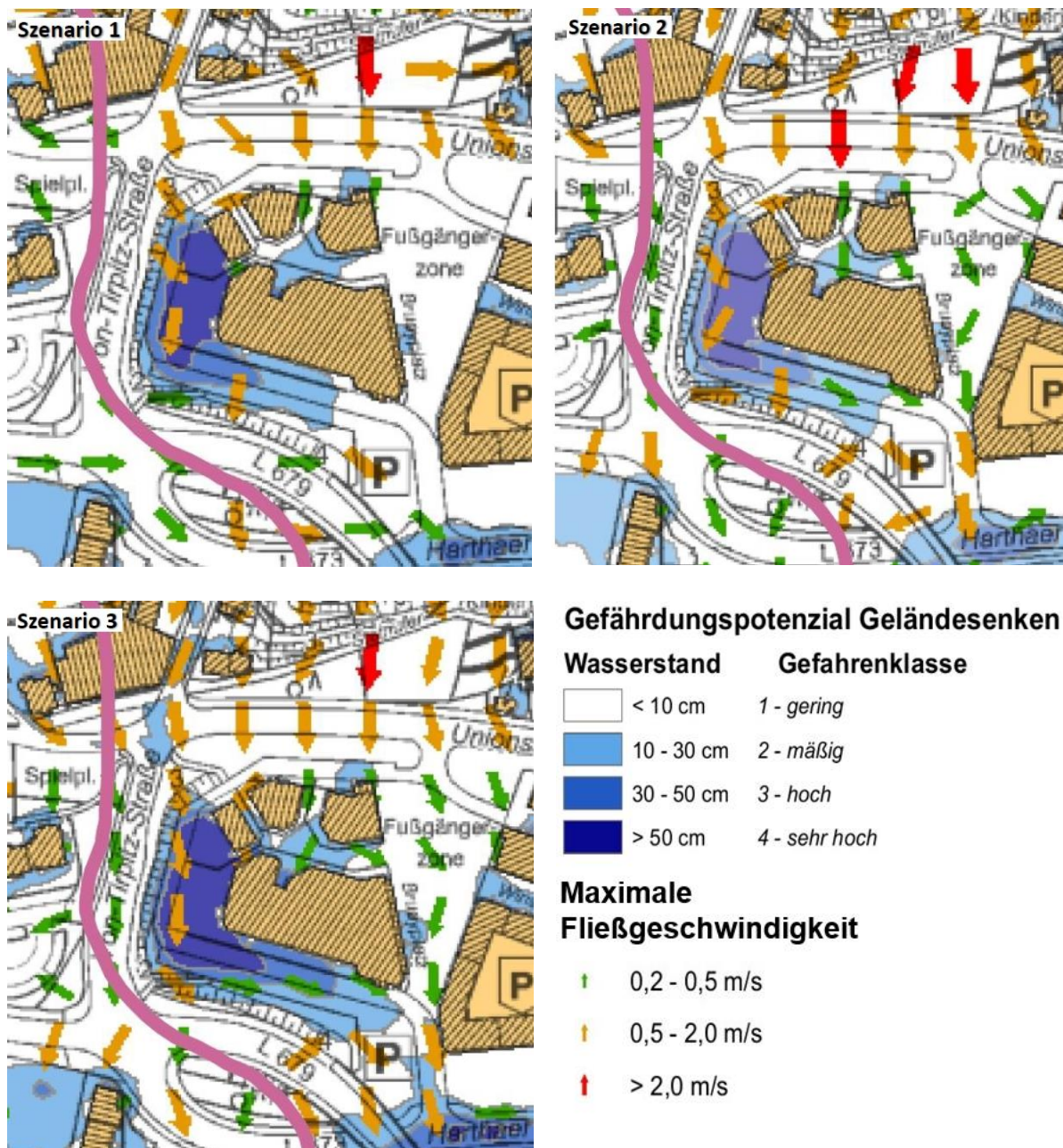
Ziel I.1.1 BRPH Risikoprüfung

Nach Ziel I.1.1 des BRPH sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten“ zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Das Plangebiet der 10. Änderung befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets oder grenzt an ein solches an. In dem Auskunftssystem ELWAS-WEB finden sich keine Gefahrenkarten für das Plangebiet oder deren Umgebung. Für das Plangebiet der 10. FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplans Nr. 116 besteht daher kein Hochwasserrisiko durch Flusshochwasser. Nach den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten (B007 und B008) des Teileinzugsgebietes der Ruhr ist das Änderungsgebiet nicht betroffen.

Nach der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BGK), veröffentlicht unter www.geoportal.nrw, kann das Änderungsgebiet im Fall eines extremen Starkregenereignisses betroffen sein; im Süden mit Wasserhöhen bis 0,5 m und im Westen von bis zu 2 m Wasserhöhe.

Zur Konkretisierung der v. g. groben, landesweiten Abschätzung ist das gesamte Stadtgebiet im Rahmen eines in Aufstellung befindlichen „Starkregenrisikomanagements für die Stadt Fröndenberg/Ruhr“³ auf mögliche Gefährdungen in Folge von Regenereignissen verschiedenster Intensität (Szenario 1: 30-jähriges Regenereignis, Szenario 2: 100-jähriges Regenereignis und Szenario 3: eine Regenmenge von 90 mm innerhalb einer Stunde) untersucht worden. Im nächsten Schritt führt das beauftragte Fachbüro nun eine Risikoanalyse durch, in der starkregengefährdete, kritische Infrastrukturen ermittelt und die Schadenspotentiale bewertet werden. Anschließend wird ein Handlungskonzept erstellt, das die Vorsorgebausteine Informationsvorsorge, Kommunale Flächenvorsorge sowie die Konzeption kommunaler baulicher Maßnahmen enthält.



Den Gefahrenkarten der v. g. Untersuchung kann entnommen werden, dass in allen drei Starkregenszenarien es im Plangebiet zu Wasserständen von über 0,5 m kommen kann. Damit besteht ein erhöhtes Schadenspotenzial. Maßnahmen zur Vorbeugung von Starkregenschäden werden im Rahmen des Entwässerungskonzepts auf der Ebene der Bebauungsplanung formuliert und an dieser Stelle im laufenden Verfahren ergänzt.

Die vorliegende Planung beachtet somit das Ziel I1.1 des BRPH.

Ziel I.2.1 Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen [...] sind bei raumbedeutsamen Planungen und



Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Von Bedeutung für das Plangebiet ist die Zunahme von extremen Wetterereignissen wie Starkregen oder Dürreperioden, die aus allgemeinen wissenschaftlichen Veröffentlichungen bekannt sind. Für das Plangebiet liegen keine konkreteren Daten zu Auswirkungen des Klimawandels vor.

Ziel II.1.3 Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen erhalten

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten.“ Ein Ausgleich einer entsprechenden Beeinträchtigung in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang in angemessener Frist wird einer Erhaltung gleichgesetzt.

Für den Geltungsbereich der 10. Änderung liegt nach der Bodenkarte 1:50.000 NRW des Geologischen Dienstes liegen kein Boden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter-Raum vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A der „Wasserschutzgebietsverordnung Halingen“ der Gelsenwasser AG. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 01. April 1984 bei jeder weiteren Planung einzuhalten.

2.5 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr hat im Jahr 2021 die Fortschreibung ihres Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 beschlossen. Aufgrund der weiterhin dynamischen Einzelhandelsentwicklung und der Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen besteht die Notwendigkeit zur Überprüfung und Anpassung von Zielvorgaben und konzeptionellen Grundlagen für alle zukünftigen Entscheidungen zu Standortfragen des Einzelhandels und deren Erweiterung. Die wichtigsten Aspekte der Fortschreibung des Konzeptes sind die Ziele zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Fröndenberg/Ruhr, die Überprüfung der Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie die Definition der Fröndenberger Sortimentsliste.

Im 2009 beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr¹ 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)

Die Innenstadt von Fröndenberg/Ruhr wurde im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet als C-Zentrum eingestuft: „Zwar werden die an die Verkaufsflächenausstattung gestellten Mindestanforderungen noch immer nicht erfüllt, allerdings entsprechen alle anderen Merkmale denen eines C-Zentrums:

- 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)

Im Ergebnis wurde bereits 2009 im 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.

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr wird voraussichtlich am 08.11.2023 den Beschluss fassen, die Entwurfsfassung des Gutachtens, das als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dient, i. S. von § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Bewertung des Gutachters zu dem Neubau der Aldi-Filiale wird an dieser Stelle noch ergänzt.

3 Inhalt der Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr stellt das Plangebiet als Mischgebiet (MI) und als Haupteinfahrungsstraße / ruhender Verkehr dar.

Mit der 10. Änderung wird das gesamte Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dargestellt. Die Verkaufsflächenbegrenzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 116 „Am Bruayplatz“).



4 Umweltbelange

Für die Belange des Umweltweltschutzes wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Bericht beschrieben und bewertet werden.

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

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 Bodenuntersuchung⁴ 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 LABO₉ 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.



4.2 Klima

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Fröndenberg in der Endfassung vom September 2022 formuliert Klimaschutzziele und Handlungsstrategien mit Leitbild für verschiedene lokalpolitische Handlungsfelder. Hinsichtlich Stadtentwicklung und Klimaanpassung ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr 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.

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

Im Rahmen der Bebauungsplanung wird sichergestellt, dass das geplante Neubauvorhaben den o. a. Handlungsstrategien auf verschiedenen Ebenen Rechnung trägt. So soll der Lebensmittelmarkt energetisch mit einer Photovoltaikanlage versorgt werden. Hinsichtlich der Starkregenrisikovorsorge wird das künftige Gelände so geplant, dass das Niederschlagswasser bei starken Regenfällen auf dem Parkplatz gesammelt wird. Das beauftragte Entwässerungskonzept wird ggf. weitere Maßnahmen festlegen. Durch die Planung werden sich die klimatischen Bedingungen nicht erheblich verändern, da das Gelände mit (Baum-)Pflanzungen im Randbereich eingegrünt wird und die Stellplatzanlage ebenso mit Bäumen überstellt wird.

4.3 Artenschutz

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange i. S. einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind.

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 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)⁵ 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.August - 31.Oktober, Anwesenheit einer fachkundigen Person für die dachseitige Öffnung von Nordgiebel und Südgiebel erforderlich und
- Beseitigung von Büschen und Bäumen nur ab 1.Oktober und bis 28.Februar des Folgejahres.

Bei Einhaltung dieser Auflagen ist die Planung mit dem Artenschutzrecht vereinbar.

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt westlich an die Von-Tirpitz-Straße (L 679), auf der laut Umgebungslärmkartierung NRW bis zu 75 dB / 24 h Verkehrslärm auftreten kann. Die gutachterliche Überprüfung der Schallimmissionssituation erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

5 Öffentliche Belange

5.1 Einzelhandelsverträglichkeit

In dem Gutachten der BBE Handelsberatung vom Juni 2023² 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 (vgl. Kap. 2.1) sowie den Zielen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 2.5) 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 ist über die Straßen Von-Tirpitz-Straße / Unionstraße im Norden sowie über die Straßen Bruayplatz / Harthaer Straße im Südosten erschlossen.

5.3 Energie- und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung ist über die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

5.4 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bestand wird das anfallende Schmutzwasser sowie das anfallende Niederschlagswasser den bestehenden städtischen Mischwasserkanälen zugeleitet. Ob Änderungen an der Entwässerungskonzeption notwendig sind, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

5.5 Abfallbeseitigung

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

5.6 Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befindet sich kein unter Denkmalschutz gestelltes Gebäude. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen nicht vor. In den Bebauungsplan Nr. 116 „Am Bruayplatz“ wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der die Verfahrensweise bei der Entdeckung von Bodendenkmälern regelt.

5.7 Kampfmittelrückstände

Durch die Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelräumdienst, wurde durch Luftbildauswertung eine Bombardierung im gesamten Plangebiet festgestellt. 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 Nr. 116 aufgenommen.

5.8 Finanzielle Auswirkungen und Bodenordnung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen grundsätzlich keine Kosten. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernimmt der Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger (Aldi Immobilienverwaltung) die Kosten für die Umweltberichte (FNP-Änderung und BP Nr. 116) sowie die Planungs- und Gutachtenkosten für die Bebauungsplanaufstellung.

Zur Umsetzung der Bebauungsplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form einer Umlegung erforderlich.



6 Quellenverzeichnis

- 1 BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Fröndenberg/Ruhr, Köln, September 2009
- 2 BBE Handelsberatung GmbH (2023): Auswirkungenanalyse zur geplanten Neuaufstellung der Aldi-Filiale am Standort Bruayplatz in Fröndenberg/Ruhr, Köln, Juni 2023
- 3 Lippe Wassertechnik GmbH: Starkregenrisikomanagement für die Stadt Fröndenberg/Ruhr, Essen, Februar 2023
- 4 ICG Geoconsult GmbH (2023): Orientierende Chemische Bodenuntersuchung auf dem Grundstück 58730 Fröndenberg, Bruayplatz 2, Dortmund, 19.05.2023
- 5 Dr. Fritz Ludescher: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 116 am Bruayplatz in Fröndenberg, Bochum, 04. 09.2023

Fröndenberg/Ruhr, 26.09.2023

Stadt Fröndenberg/Ruhr
Die Bürgermeisterin
FB3/Planen, Bauen

i.A.

gez. Korte