

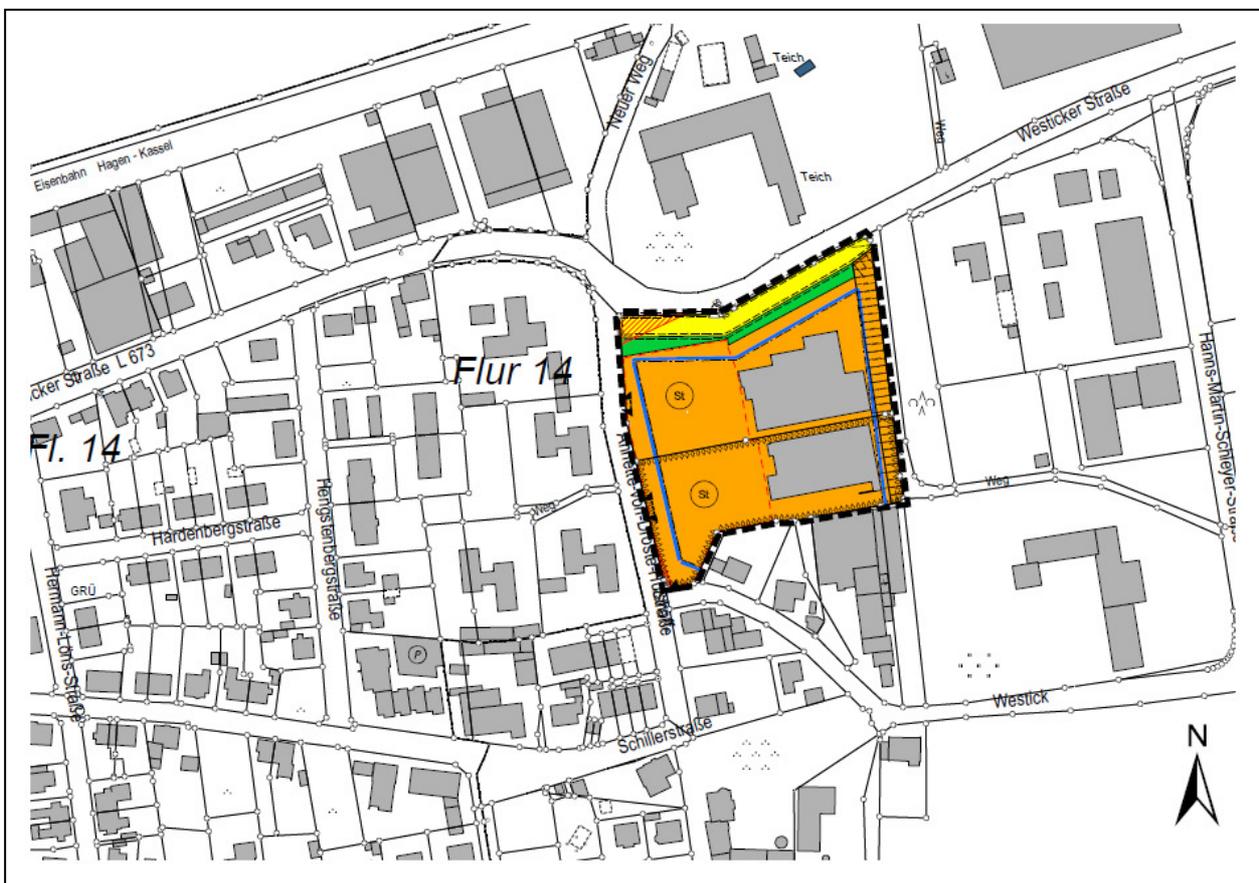


Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
„Gewerbe- und Industriegelände Westick-
Ost/Frohnhausen“

Stand: Mai 2011





Begründung

Inhalt

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



Begründung

I. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585 ff.) sowie nach § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 DL-RL-G vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863), und § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch TransparenzG vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950) und in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) als Satzung aufgestellt.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Fröndenberg/Ruhr, September 2009

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen“ befindet sich in Fröndenberg-Westick, erfasst die Grundstücke Gemarkung Fröndenberg, Flur 12, Flurstücke 45 und 180 und wird wie folgt begrenzt:

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

1.3 Verfahren

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.4 Anlass und Ziel der Planung

Die 9. und 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Fröndenberg/Ruhr „Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen“ waren die ersten planerischen Maßnahmen zur Einzelhandelssteuerung im stadtgrößten Industrie- und Gewerbegebiet.



Begründung

Mit der **9. Änderung (Rechtskraft 17.01.2008)** wurde ein sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel und Getränke festgesetzt, wobei die Verkaufsfläche auf maximal 1650 qm begrenzt wurde. Die zulässigen Sortimente stellen sich wie folgt dar:

Lebensmittel-Discounter bis 800 qm VK

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

Kernsortiment insgesamt	800
Ergänzendes Nahversorgungsangebot Backshop	50

Getränkemarkt

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

Zur Vermeidung von Leerständen wurden weitere Nutzungen, wie nicht störendes Gewerbe, Räume für freie Berufe sowie Büro- und Geschäftsnutzungen in geringem Umfang mit einer Geschossfläche von insgesamt bis zu 400 qm (ca. ¼ der Verkaufsfläche) im Sondergebiet zugelassen.

Anlass der 9. Änderung war in erster Linie die Anpassung des Bebauungsplanes an die Darstellung des Standortes im Flächennutzungsplan, der diesen Bereich als Sondergebiet Einzelhandel mit Lebensmitteln und Getränken mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1450 qm festlegt. Die im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzten 200 qm Verkaufsfläche wurden im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Rahmen der **10. Änderung (Rechtskraft 29.10.2008)** wurden die klassischen zentrenrelevanten Leitsortimente wie Bekleidung, Schmuck und Haushaltswaren in den festgesetzten Industrie- (GI) und Gewerbegebieten (GE) im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Ziel der 10. Änderung ist der Schutz des Fröndenberger Zentrums sowie des Grundversorgungsstandortes „Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße“ und die Sicherung der gewerblichen Arbeitsplätze und der Zweckbestimmung der Industrie- und Gewerbegebiete im „Gewerbegebiet Westick“ und „Gewerbepark Landstraße“.

Das durch die 9. Änderung festgesetzte Sondergebiet sollte die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters „Penny“ innerhalb des Plangebietes, d. h. von Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße Nr. 9 nach Nr. 7 sowie die dadurch ermöglichte Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Getränkemarktes „trinkgut“ planerisch sichern. Der Getränkehandel erweiterte allerdings nicht wie vorgesehen seine Verkaufsfläche in dem Gebäude des ehemaligen Penny-Marktes, sondern verlagerte seinen Standort in die Stadtmitte, so dass das Altgebäude Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße Nr. 9 seit Mitte 2007 weitgehend leer steht.



Begründung

Für die Stadt Fröndenberg/Ruhr ist ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet worden, das auch eine sog. Fröndenberger Sortimentsliste enthält. Das Konzept wurde vom Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr am 09.09.2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Aufgrund der Empfehlungen des Gutachters für das o. g. Sondergebiet sowie der sehr einschränkenden Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße 9 bzw. des leerstehenden Geschäftshauses soll der Bebauungsplan Nr. 19 erneut geändert werden (**11. Änderung**). Die Ziele der 9. Änderung konnten bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt werden, da der bestehende Getränkemarkt eine Standortverlagerung durchgeführt hat und sich auch kein neuer Getränkebetrieb angesiedelt hat. Die mit der Planung verursachte eigentumsbeschränkende Festsetzung gilt es zu ändern. Im o. g. Einzelhandelskonzept favorisiert der Gutachter für den Grundversorgungsstandort Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße eine Nachfolgenutzung durch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Ziel der 11. Änderung ist daher die Öffnung des Sondergebietes für den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, wie z. B. Bettwäsche, Tapeten und Kfz-Zubehör.

Der Gutachter hat die „Fröndenberger Sortimentsliste“ im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes erstellt. Da das Konzept Grundlage für diese Änderung und noch weitere Bauleitplanverfahren zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist, soll die Auflistung der Warensortimente zukünftig nach der v. g. Systematik erfolgen. Die im Rahmen der 9. Änderung festgelegten nahversorgungsrelevanten Sortimente nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, werden in diesem Verfahren entsprechend angepasst; die geplante 11. Änderung wird die 9. Änderung ersetzen. Da sich die o. g. 10. Änderung nur auf die im Bebauungsplan festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete bezieht, bleibt sie unverändert bestehen.

II. Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung

2.1 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

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



Begründung

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

Die Grundstücke Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße Nr. 7 und 9 (Flurstück 180 und 45) sind beide mit einem Einzelhandels-Geschäftshaus bebaut. In dem Geschäftshaus auf dem Grundstück Nr. 7 befindet sich entsprechend der o. g. 9. Änderung der Discounter PENNY mit einer Verkaufsfläche von 795 m². Das benachbarte Geschäftsgebäude Nr. 9 steht zurzeit leer. Zwischen diesem Gebäude und der nördlich angrenzenden Landstraße liegt ein kombinierter Geh- und Radweg mit Begleitgrünstreifen.

2.2 Größe des Änderungsgebietes und Eigentumsstruktur

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtgröße von 11.773 m² auf. Beide Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

III. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel und Getränke“ wird in **zwei Sondergebiete Einzelhandel** aufgeteilt, wobei in jedem Teilgebiet ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist. Die zulässigen Kernsortimente mit jeweils maximal 800 m² Verkaufsfläche sind im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ermittelt worden (sog. Fröndenberger Liste). Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet verbleibt bei 1650 m².

Die bereits im Rahmen der 9. Änderung getroffene Sonderregelung zur Zulässigkeit von weiteren Nutzungen im Sondergebiet, wie nicht störendes Gewerbe, Räume für freie Berufe und Büro- und Geschäftsnutzungen, wird unverändert übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung, d. h. die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden ebenso unverändert übernommen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Baugrenzen wird aus dem Planentwurf zur 9. Änderung unverändert übernommen.



Begründung

3.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

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

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

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

3.4 Private Grünfläche

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

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

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

IV. Umweltbelange

4.1 Altlasten

Zur Beurteilung der Schadstoffsituation auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück Annette-von-Droste-Hülshoff-Straße Nr. 7 wurde eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt, die den Altlastenverdacht begründet haben und daher auch zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Errichtung des neuen Geschäftshauses. Das Grundstück wurde in das Altlastenkataster des Kreises Unna als Verdachtsfläche gekennzeichneten Bereich mit der Nummer 13/811 aufgenommen.

Als Hinweise werden folgende Regelungen in den Planentwurf aufgenommen:

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



Begründung

4.2 Immissionsschutz

Die Immissionssituation ist anhand einer Untersuchung im Rahmen der 9. Änderung ermittelt und bewertet worden. Im Ergebnis konnte die Zulässigkeit eines Discounters und Getränkemarktes trotz angrenzender Wohnbebauung bestätigt werden. Die vorliegende 11. Änderung soll nunmehr die Einzelhandelsnutzung erweitern und auch den Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ermöglichen. Die Einzelhandelsnutzung und damit auch die maßgeblichen Geräuschemissionen, wie der Verkehr auf dem Kundenparkplatz und der Anlieferverkehr, bleiben bestehen. Anhaltspunkte für die Erarbeitung einer neuen Untersuchung sind nicht erkennbar.

4.3 Eingriffsregelung

Ein Ausgleich ist im Rahmen der 11. Änderung nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Änderung führt weder zu neuen Baurechten noch zu einer Erhöhung der Bebauungsdichte.

V. Sonstige Belange

5.1 Energie- und Wasserversorgung

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

5.2 Schmutzwasser- und Regenwasserbeseitigung

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

5.3 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg/Ruhr.

5.4 Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmäler sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe, sind nach heutigem Kenntnisstand, von der Planung nicht betroffen. Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Stadt Fröndenberg/Ruhr und dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.5 Kampfmittelüberprüfung

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



Begründung

5.6 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Ziele der 11. Änderung sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB nicht notwendig.

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf private Belange

Die Aufweitung des Nutzungskataloges für die Grundstücke im Sondergebiet bedeutet eine Förderung privater Eigentumsbelange. Die Grundstückseigentümer erfahren mit der Planung eine Steigerung ihrer Nutzungsmöglichkeiten.

6.2 Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Der am 12.05.2005 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt das Änderungsgebiet als Sondergebiet Einzelhandel mit Lebensmittel und Getränken mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1450 m² dar. Im Rahmen der 9. Änderung wurde der Flächennutzungsplan bezüglich der Verkaufsfläche (1650 m²) angepasst. Da mit der vorliegenden Änderung auch Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden soll, erfolgt erneut eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung. Aus der Festsetzung werden die Wörter „Lebensmittel und Getränke“ herausgenommen.

Bei der Bekanntmachung der 11. Änderung des Bebauungsplans wird zugleich die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung bekannt gemacht. Der Bekanntmachungstext wird wie folgt ergänzt:

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

I.A.

Gez. Korte