

Begründung

zur 4. Änderung nach § 13a BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 „Lebensmitteldiscounter und Einzelhandelsbetrieb - Brinkhofstraße / An Pater und Nonne“

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 329 „Lebensmitteldiscounter und Einzelhandelsbetrieb – Brinkhofstraße / An Pater und Nonne“ in Letmathe ist seit dem 26.05.2006 rechtsverbindlich. Der Plan dient der Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes im Zentrum von Letmathe sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und setzt insbesondere Baugebiete zur Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters, eines Einzelhandelsbetriebs sowie von Büros und Wohnungen fest. Darüber hinaus sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sämtliche kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Das Planänderungsgebiet liegt im Südwesten des Plangebietes und umfasst das mit F 1 bezeichnete Baugebiet, das gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters regelt.

2. Planungserfordernis

Der Lebensmitteldiscounter „Aldi“ wurde 2005 gebaut und eröffnet. 2012 wurde auf Wunsch der Firma die 2. Änderung des Bebauungsplans beantragt. Grund hierfür war die erforderliche Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.000 m² zur besseren Warenpräsentation. Gleichzeitig war geplant, den Discounter in nördliche Richtung durch den Anbau eines Pfandflaschenabgaberaums zu erweitern, sowie die Anlieferungsrampenzufahrt neu zu ordnen. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Bekanntmachung vom 03.11.2012 rechtsverbindlich.

Um dem Discounter ein moderneres, inneres und äußeres Erscheinungsbild zu geben wurde 2014 der vorhandene ALDI-Markt abgerissen und komplett durch einen modernen Neubau ersetzt. Zur Realisierung des Neubaus war es notwendig, im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die festgesetzte überbaubare Fläche der Planung entsprechend anzupassen. Die Baugrenze wurde in der Änderung um ca. 9,00 m in östliche Richtung und teilweise um ca. 3,50 m in nördliche Richtung verschoben.

Damit das 2014 neu erstellte Gebäude auch langfristig attraktiv und wettbewerbsfähig bleibt, soll nun die Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.200 m² erhöht werden.

Zusätzlich soll mit der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329 künftig ermöglicht werden, Vergnügungsstätten im Gebäude „An Pater und Nonne 3, 3a“ unterzubringen. Bisher sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für eine Realisierung der geplanten Maßnahmen ist die Änderung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Bestandssituation

3.1 *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches*

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Letmathe", östlich des Zentrumsbereichs. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 956, 1155, 1156 und teilweise 1165, Flur 24 der Gemarkung Letmathe.

3.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur*

Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 2.190 m². Die Flurstücke befinden sich im Privateigentum.

3.3. *Erschließung*

Die Erschließung des Lebensmitteldiscounters erfolgt im Osten über die Brinkhofstraße.

3.4 *Altlasten*

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß des Baugesetzbuches von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde), ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

3.5 *Belange des Klimaschutzes*

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes sind nicht zu erwarten.

3.6 *Störfallbetriebe*

Südlich des Änderungsbereiches in ca. 230 m bzw. 310 m Entfernung sind folgende Störfallbetriebe vorhanden:

- Hexion GmbH
- Lobbe Entsorgung West GmbH & Co. KG

Die Stadt Iserlohn hat die TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG im September 2014 mit der Erstellung eines Gutachtens zur Verträglichkeit von Betriebsbereichen in Iserlohn-Letmathe mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie – Ermittlung des angemessenen Abstands nach Leitfaden KAS 18 – beauftragt.

Als im Sinne dieses Gutachtens möglicherweise relevante Gefahrenpotentiale der Betriebsbereiche wurden bestimmt:

- für den Betriebsbereich der Hexion GmbH
Phenol, Formaldehyd (wässrige Lösung, 45 Gew.-%), (Leicht) entzündliche Lösemittel und leicht flüchtige Hilfsstoffe, bspw. Triethylamin
- und für den Betriebsbereich der Lobbe Entsorgung West GmbH & Co KG
Chlorbleichlauge mit Säuren infolge des dabei entstehenden Chlors, Schwefelwasserstoff aus Natriumsulfid mit Säuren infolge des dabei entstehenden Schwefelwasserstoffs sowie Nitrose Gase aus Salpetersäure 25 % und entzündliche Abfälle

Anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse konnten im Gutachten die angemessenen Abstände um die Betriebsbereiche ermittelt werden. Der aus den Untersuchungen insgesamt resultierende Abstand (ca. 100 m) erreicht nicht den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Der Bebauungsplanänderungsbereich liegt damit außerhalb des angemessenen Abstands. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist daher nicht erforderlich.

4. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und übergeordnete Fachplanungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich als Gemischte Baufläche dar.

4.2 Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 329 „Lebensmittel-discounter und Einzelhandelsbetrieb - Brinkhofstraße / An Pater und Nonne“ setzt die Fläche als „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO fest.

5. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Grundfläche des Bebauungsplanes liegt mit ca. 2.190 m² deutlich unter der in § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m². Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1 *Städtebauliches Konzept*

Vergrößerung der Verkaufsfläche

2014 wurde der Lebensmitteldiscounter „Aldi“ in einem moderneren Design neu eröffnet. Eine höhere Raumhöhe sowie breitere Gänge bieten eine bessere, kundenfreundlichere Warenpräsentation. Ein erforderlicher größerer Lagerbereich wurde in diesem Neubau ebenfalls geschaffen. Das neue Gebäude wird sehr gut von den Kunden angenommen. Damit der Markt zukünftig attraktiv und wettbewerbsfähig bleibt, soll die Verkaufsfläche um die bereits als Reserveraum von ca. 200 m² im Gebäude vorhandene Fläche erweitert werden. Die Verkaufsfläche soll damit von 1.000 m² auf 1.200 m² erhöht werden. Mit der Verkaufsflächenvergrößerung beabsichtigt die Firma „Aldi“ eine optimalere Warenanordnung, um das vorhandene Sortiment dem Kunden bestmöglich präsentieren zu können.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Mit Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329 soll künftig die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Gebäude „An Pater und Nonne 3, 3a“ ermöglicht werden. Bisher sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Am 30.09.2014 wurde vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept das Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ beschlossen, welches städtebauliche Zielvorgaben für das zukünftige bauleitplanerische Handeln der Stadt Iserlohn bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgibt.

Gemäß dieses Konzepts soll eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Zentrum von Letmathe entlang der Hagener Straße nicht ermöglicht werden, um negative städtebauliche Veränderungen, die mit möglichen Trading-Down-Prozessen in Quartierzentren einhergehen, schon im Vorfeld auszuschließen.

Hingegen im abgegrenzten Geltungsbereich des Baugebiets F1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329 kann eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Spielhallen / Vergnügungsstätten ermöglicht werden, ohne dass mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.

6.2 *Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft- stets gegeben sind. Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

7. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen. Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die

entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das Biotopkataster des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) beinhaltet schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume in Nordrhein-Westfalen. Innerhalb des Bebauungsplanes und in dessen Umfeld sind keine Flächen im Biotopkataster erfasst.

Nach Auswertung des Fundortkatasters der LANUV und Prüfung vorliegender Unterlagen liegen keine Erkenntnisse zum Auftreten planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vor. Es ist daher davon auszugehen, dass planungsrechtlich relevante Arten im Plangebiet nicht vorhanden sind. Es ist aufgrund der Biotopstrukturen auch nicht mit schutzwürdigen Arten zu rechnen.

Sollten sich dennoch nachfolgend mobile Arten einstellen, ist umgehend die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises zu informieren.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 *Art der baulichen Nutzung*

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" (MK) gem. § 7 BauNVO bleibt bestehen. Mit Ausnahme von Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind sämtliche kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig.

8.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Für den Bebauungsplanänderungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III-geschossig für den Änderungsbereich ausgewiesen.

8.3 *Ver- und Entsorgung*

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Die Abwasserbeseitigung wird über das vorhandene Mischwasserkanalsystem gewährleistet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

9. Hinweise

9.1. *Böden*

Sollten bei Erdarbeiten wie z.B. Aushubmaßnahmen Hinweise (sowohl optische als auch geruchliche) auf mögliche Bodenverunreinigungen oder Auffüllungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis - Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02351/966-6385) unverzüglich zu verständigen (§ 4 Abs. 2 BBodSchG).

9.2. *Bodendenkmäler*

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Iserlohn, 18.08.2015

Janke
Ressortleiter