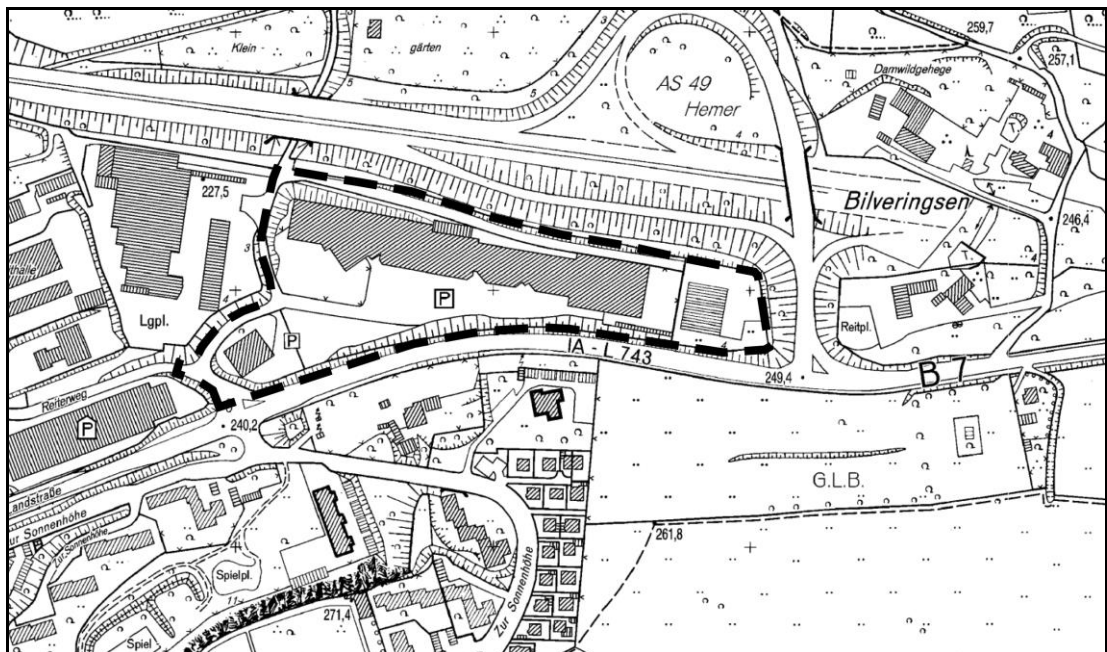


# Stadt Iserlohn

Bebauungsplan Nr. 419

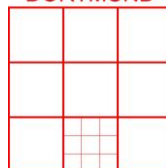
„Sondergebiet Bilveringsen“



Teil A: Begründung zum Vorentwurf

04.01.2018

PLANQUADRAT  
DORTMUND



## Inhalt

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung</b>                                      | <b>1</b>  |
| <b>2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>                           | <b>1</b>  |
| <b>3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen</b>                            | <b>2</b>  |
| 3.1 Landesentwicklungsplan                                                                   | 2         |
| 3.2 Regionalplan                                                                             | 3         |
| 3.3 Flächennutzungsplan                                                                      | 3         |
| 3.4 Bebauungspläne / Planungsrechtliche Beurteilung                                          | 4         |
| 3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Iserlohn                                 | 4         |
| <b>4. Bestandsbeschreibung</b>                                                               | <b>5</b>  |
| <b>5. Städtebauliches Konzept</b>                                                            | <b>6</b>  |
| 5.1 Nutzungskonzept                                                                          | 6         |
| 5.2 Anbindung und ruhender Verkehr                                                           | 6         |
| <b>6. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung                                                                | 7         |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung                                                                | 8         |
| 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                                              | 10        |
| 6.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen                                                 | 10        |
| <b>7. Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche</b>                          | <b>10</b> |
| 7.1 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse                                                        | 10        |
| 7.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung                                         | 11        |
| 7.3 Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Iserlohn | 13        |
| <b>8. Verkehrliche Belange</b>                                                               | <b>13</b> |
| 8.1 Analyse der Verkehrssituation (aktuelle Verkehrssituation)                               | 14        |
| 8.2 Prognose des Verkehrsaufkommens                                                          | 14        |

|            |                                                                                      |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.3        | <i>Verkehrliche Anpassungsmaßnahmen</i>                                              | 16        |
| <b>9.</b>  | <b>Immissionsschutz</b>                                                              | <b>17</b> |
| 9.1        | <i>Geräuschemission durch gewerbliche Nutzung</i>                                    | 18        |
| 9.2        | <i>Geräuschemission auf öffentlichen Straßen</i>                                     | 20        |
| <b>10.</b> | <b>Umweltbelange</b>                                                                 | <b>21</b> |
| <b>11.</b> | <b>Sonstige Belange</b>                                                              | <b>21</b> |
| 11.1       | <i>Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub</i>                                     | 21        |
| 11.2       | <i>Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden</i>                               | 22        |
| 11.3       | <i>Kampfmittel</i>                                                                   | 22        |
| 11.4       | <i>Bodenordnende Maßnahmen</i>                                                       | 22        |
| 11.5       | <i>Realisierung und Kosten</i>                                                       | 22        |
| <b>12.</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                                                 | <b>23</b> |
| <b>II.</b> | <b>Umweltbericht</b>                                                                 | <b>24</b> |
| <b>1.</b>  | <b>Einleitung</b>                                                                    | <b>24</b> |
| 1.1        | <i>Anlass und Aufgabenstellung</i>                                                   | 24        |
| 1.2        | <i>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i>                     | 24        |
| <b>2.</b>  | <b>Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise</b> | <b>25</b> |
| 2.1        | <i>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen</i>                                            | 25        |
| 2.1.1      | <i>Bau- und Planungsrecht</i>                                                        | 25        |
| 2.1.2      | <i>Umwelt- und Naturschutzrecht</i>                                                  | 26        |
| 2.2        | <i>Planerische Vorgaben</i>                                                          | 26        |
| 2.3        | <i>Methodische Vorgehensweise</i>                                                    | 27        |
| 2.3.1      | <i>Umweltprüfung</i>                                                                 | 27        |
| 2.3.2      | <i>Anwendung der Eingriffsregelung</i>                                               | 27        |
| 2.3.3      | <i>Artenschutzrechtliche Vorprüfung</i>                                              | 28        |
| <b>3.</b>  | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                             | <b>28</b> |
| 3.1        | <i>Mensch</i>                                                                        | 28        |
| 3.1.1      | <i>Beschreibung der Bestandssituation</i>                                            | 28        |

|           |                                                                           |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.2     | Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung                     | 28        |
| 3.2       | <i>Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</i>                           | 30        |
| 3.2.1     | Beschreibung der Bestandssituation                                        | 30        |
| 3.2.2     | Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung                     | 30        |
| 3.3       | <i>Fläche, Boden und Wasser</i>                                           | 31        |
| 3.3.1     | Beschreibung der Bestandssituation                                        | 31        |
| 3.3.2     | Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung                     | 31        |
| 3.4       | <i>Klima und Luft</i>                                                     | 31        |
| 3.4.1     | Beschreibung der Bestandssituation                                        | 32        |
| 3.4.2     | Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung                     | 32        |
| 3.5       | <i>Orts- und Landschaftsbild</i>                                          | 32        |
| 3.5.1     | Beschreibung der Bestandssituation                                        | 32        |
| 3.5.2     | Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung                     | 32        |
| 3.6       | <i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>                                     | 33        |
| 3.6.1     | Beschreibung der Bestandssituation                                        | 33        |
| 3.6.2     | Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung                     | 33        |
| 3.7       | <i>Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien</i>           | 33        |
| 3.8       | <i>Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</i>  | 33        |
| <b>4.</b> | <b>Prognose der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung</b>        | <b>33</b> |
| <b>5.</b> | <b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>                                 | <b>34</b> |
| <b>6.</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                                | <b>34</b> |
| 6.1       | <i>Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichts</i>  | 34        |
| 6.2       | <i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung</i> | 34        |
| <b>7.</b> | <b>Zusammenfassung des Umweltberichts</b>                                 | <b>34</b> |

## 1. Planungsanlass und Ziele der Stadtentwicklung

Die H&B Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH als Betreiberin des Bau- und Heimwerker- sowie Gartenmarkts HAGEBAUMARKT Iserlohn beabsichtigt eine Neustrukturierung des Marktes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf maximal 15.500 m<sup>2</sup>. Geplant sind hierzu Umbauten in den Bestandsgebäuden sowie bauliche Erweiterungsmaßnahmen.

Die geplanten Flächenoptimierungen und Verkaufsflächenerweiterungen werden notwendig, um sich zeitgemäß und bedarfsgerecht den heutigen marktüblichen Gegebenheiten anzupassen.

Für den Planbereich besitzt der Bebauungsplan Nr. 193 „Bilveringsen“ (inkl. 1. bis 4. Änderung) seit dem 06.12.1986 Rechtskraft. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Zulässig sind die Branchen Mediathek, Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (außer zentrenrelevanter Einzelhandel und der Fremdwerbung dienende Außenwerbeanlagen).

Die geplante Umstrukturierung des Bau- und Heimwerkermarkts sowie Gartenmarktes erfordert eine Anpassung des Planungsrechts. Somit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehene Entwicklung über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ geschaffen werden. Dies insbesondere auch im Hinblick auf den Umfang der zulässigen Verkaufsfläche und die zulässige Sortimentsstruktur.

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ beschlossen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ erfolgt im Normalverfahren nach § 30 BauGB. Da es sich bei der Baumarkterweiterung entsprechend der Anlage 1, Nr. 18.8 zum UVPG (Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“) um den „Bau eines Vorhabens, der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“ um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt, ist eine Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ausgeschlossen.

Diese Vorgehensweise deckt sich mit der aktuellen Rechtsprechung, wonach bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Folglich wird eine gesonderte Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung der UVP-Pflicht des Vorhabens nach UVPG bei der Anwendung eines „normalen“ Bebauungsplanverfahrens entbehrlich.

## 2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 107, 223, 227, 228, 229, 230, 234, 235, 236, 238, 239, 240, 241, Flur 20, Gemarkung Iserlohn und somit die gesamten, derzeit durch die Firma Hagebau genutzten Flächen sowie eine weitere östlich vom Reiterweg gelegene Grundstücksfläche. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche in einer Größe von

ca. 43.200 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten an die Autobahn 46, im Süden an die L743 Mendener Landstraße und im Westen an die westliche Grenze des Reiterwegs an.

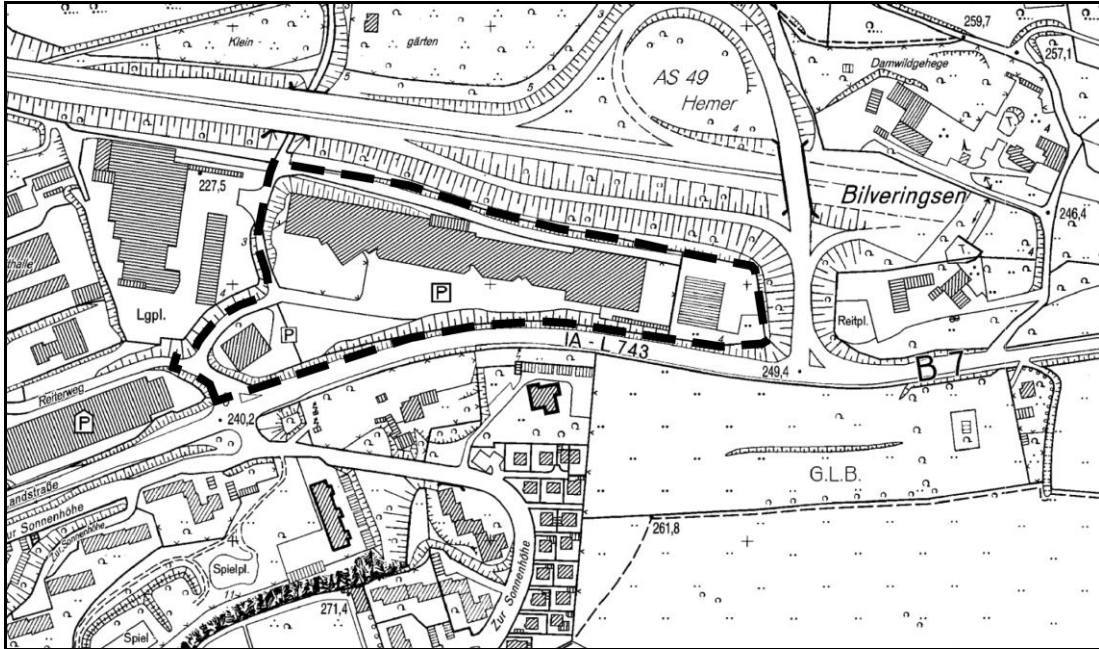


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“

### 3. Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

Die räumliche Entwicklung der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen hat sich nach den Zielen und Grundsätzen des seit dem 08.02.17 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans LEP 16 auszurichten.

Entsprechend den im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden Zielen der Raumordnung sind die unter Pkt. 6.5 des Landesentwicklungsplans getroffenen Ziele und Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel zu beachten. Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind nachfolgende Ziele und Grundsätze relevant und zu beachten:

- Ziel 6.5-1: Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig.
- Ziel 6.5-3: durch die Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Grundsatz 6.5-4: bei der Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

- Ziel 6.5-5: Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
- Grundsatz 6.5-6: der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente eines Sondergebiets für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Als Grundlage zur Beurteilung der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde eine Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes erstellt, dessen Ergebnisse weiter unten dargelegt werden (CIMA, Köln September 2017).

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen stellt den Vorhabenbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Gemäß Ziel 13 des Regionalplans sind Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorrangig aus den „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ zu entwickeln. Bei Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen die Zentrenstruktur und Versorgungsfunktion der eigenen und der benachbarten Zentren nicht beeinträchtigt werden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächige Handelsbetriebe“ dar. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### 3.4 Bebauungspläne / Planungsrechtliche Beurteilung

Für das Plangebiet gelten gegenwärtig die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 193 „Bilveringsen“ (inkl. 1. Bis 4. Änderung), rechtskräftig seit dem 06.12.1986 (Rechtskraft der 4. Änderung seit dem 04.08.2007).

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Zulässig sind die Branchen Mediathek, Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter, Verkauf von Sanitärinstallationsmaterial, Elektroinstallations- und Gerätemarkt. Darüber hinaus sind im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO als zulässig festgesetzt worden, soweit diese nicht wesentlich störend sind. Ausgeschlossen sind zentrenrelevanter Einzelhandel und der Fremdwerbung dienende Außenwerbeanlagen.

### 3.5 Einzelhandels-und Zentrenkonzept für die Stadt Iserlohn

Für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Iserlohn gelten die Festlegungen der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus 2008 (GMA, Köln 2008), welches gem. § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB als ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Der Standort des bestehenden HAGEBAUMARKTs liegt nicht innerhalb eines im Rahmen des Einzelhandelskonzepts festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs oder dezentralen Agglomerationsstandorts von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Im Einzelhandelskonzept wird als Entwicklungsstrategie bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sor-

timen vorrangig eine Weiterentwicklung der dezentralen Agglomerationsstandorte Osemundstraße, Baarstraße und Raiffeisenstraße empfohlen.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet allerdings eine Ausnahmeregelung mit der Zielsetzung, bestehenden großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und der vor genannten Agglomerationsstandorte eine angemessene Eigenentwicklung zu sichern. Hierzu werden in der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens nachfolgende Ausführungen gemacht: „Ansässige Einzelhandelsbetriebe, die in ihrem Kernsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen und deren Standort keinem der im Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und Agglomerationsstandorte zugeordnet sind, genießen gleichwohl Bestandsschutz. Nach allgemeiner Rechtsauffassung umfasst der Bestandsschutz ansässiger Einzelhandelsbetriebe nicht nur die Modernisierung und Umstrukturierung der vorhandenen Baulichkeiten, sondern auch eine im Einzelfall zu bewertende Vergrößerung der Verkaufsfläche. Eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung ansässiger Betriebe auch außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren der Stadt Iserlohn erscheint erforderlich, um den Betrieben vor dem Hintergrund marktwirtschaftlicher Veränderungen mit einem anhaltenden Trend zu größeren Betriebseinheiten eine Standortsicherung durch eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Im Rahmen einer Einzelfallprüfung muss der Vorhabenträger darlegen, ob und inwieweit die beantragte Verkaufsflächenerweiterung zur Sicherung des Betriebsstandortes und im Rahmen marktbedingter Anpassungsmaßnahmen erforderlich ist. Nach gutachterlicher Einschätzung ist eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung eines ansässigen Betriebes gegeben, sofern die Zusatzfläche 20 % der bisherigen Verkaufsfläche ausmacht. Weiterhin sollten i.d.R. in einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse die potenziellen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungschancen unter Berücksichtigung der Problematik der zentrenrelevanten Randsortimente untersucht und bewertet werden.“ (GMA, 2008, S 74f.).

#### 4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am Reiterweg, ca. 4,0 km östlich der Iserlohner Innenstadt im Stadtteil Bilveringsen. Neben dem HAGEBAUMARKT und einem Elektrohandelsbetrieb befindet sich im Südwesten des Plangebiets ein weiteres Einzelgebäude, in dem ein Fitnessstudio untergebracht ist. Westlich des Reiterwegs schließt ein Baustoffhandel sowie das Gelände des Campus Seilersee mit der University of Applied Sciences Europe - BiTS an. Südlich der Mendener Landstraße schließt das Wohngebiet Zur Sonnenhöhe mit überwiegend Geschosswohnungsbau an. Beachtenswert sind hier insbesondere zwei Wohnhochhäuser. Zwischen der Mendener Landstraße und diesem Wohngebiet befindet sich der Standort eines Transportbetonwerks, welches direkt an die Mendener Landstraße angebunden ist.

Das Plangebiet ist insgesamt sehr gut an das städtische und regionale Straßennetz angebunden. Über die Mendener Landstraße ist die Iserlohner Innenstadt gut erreichbar, ebenso in östliche Richtung die Nachbarstadt Hemer. Der Anschluss an die Autobahn A 46 befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets, so dass ein direkter Anschluss des Standorts an das Fernstraßennetz gegeben ist.

Die Buslinie 13 bindet den Standort zudem an das überörtliche ÖPNV-Netz an.

## 5. Städtebauliches Konzept

### 5.1 Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Modernisierung und Erweiterung des langjährig am Standort bestehenden HAGEBAUMARKTs mit einer Verkaufsfläche von maximal 15.500 m<sup>2</sup> vor. Hierzu sollen Umbauten in den Bestandsgebäuden sowie bauliche Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen werden. Die geplanten Flächenoptimierungen und Verkaufsflächenerweiterungen werden notwendig, um sich zeitgemäß und bedarfsgerecht den heutigen marktüblichen Gegebenheiten anzupassen.

Konkret ist die Erweiterung des Gartencenters mit einem temperierten Hallenbereich und die Überdachung von Außenverkaufsflächen im östlichen Bereich vorgesehen sowie die Erweiterung des Baumarkts im westlichen Bereich des Gesamtkomplexes.

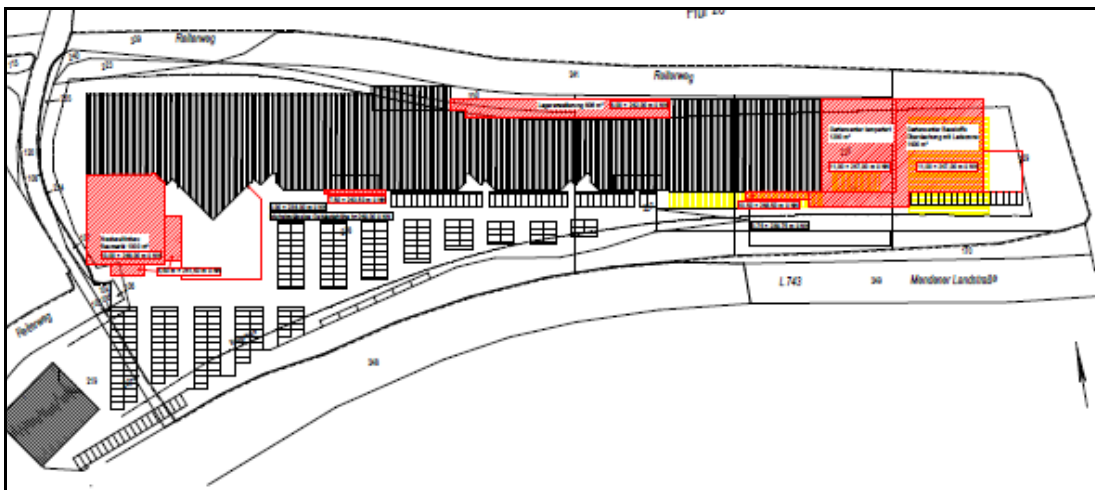


Abb. 3: Nutzungskonzept Umbau und Erweiterung des HAGEBAUMARKTs (schwarz = Bestandsgebäude, rot = Umbau und Erweiterung), SHA Architekten

### 5.2 Anbindung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließungssituation wird durch die Planung nicht verändert. Der Anschluss des Plangebiets erfolgt weiterhin entsprechend der Bestandssituation über den signalgeregelten Knotenpunkt Mendener Landstraße/Reiterweg/Zur Sonnenhöhe mit Anbindung des Plangebiets an den Reiterweg. Auf die Vorschläge des Verkehrsgutachters zur Optimierung dieses untergeordneten Knotenpunktes Reiterweg/Baummarktgelände wird unter Pkt. 8.3 dieser Begründung eingegangen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine zentral vor dem Gebäude angeordnete Stellplatzanlage mit ihren Zufahrten. Insgesamt bietet die Außenfläche des Bau- und Gartenmarkts Raum für ca. 280 – 290 Pkw-Stellplätze. Die westliche Teilfläche der Stellplatzanlage wird dabei auch von dem Fitnessstudio genutzt.

Die Anlieferung erfolgt über die Straße Reiterweg, westlich an den Bau- und Gartenmarkt angrenzend. Die Anlieferungszone des HAGEBAUMARKTs befindet sich rückwärtig an der nördli-

chen Gebäudeseite, so dass sich keine Überschneidungen zwischen dem Kundenverkehr und dem Anlieferungsverkehr ergeben.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Sonstiges Sondergebiet SO1 (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)**

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung, im Plangebiet den bestehenden HAGEBAUMARKT und dessen geplante Umstrukturierungen und Erweiterungen planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs festgesetzt.

Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Als Art der baulichen Nutzung wird die Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarkts festgesetzt. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Verkaufsfläche, differenziert nach baumarktspezifischen und gartenmarktspezifischen Sortimenten festgesetzt. Bei diesen Sortimenten bedarf es keiner weitergehenden Festsetzungsdifferenzierung, da bau- und gartenmarktspezifische Sortimente insgesamt als nicht zentrenrelevant einzuordnen sind. Differenzierte Festsetzungen zur Sortimentsstruktur und den zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen werden jedoch für die zentrenrelevanten Randsortimente erforderlich, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Iserlohn und der Nachbargemeinden ausschließen zu können.

Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente und Verkaufsflächen gründen auf den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des HAGEBAUMARKTs in Iserlohn (CIMA, Köln, September 2017), das zur Vorbereitung der städtebaulichen Festsetzungen sowie der planungsrechtlichen Abwägungsentscheidung erstellt worden ist. Durch die Vorgaben der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente und Verkaufsflächenobergrenzen werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Bau- und Gartenmarktes sowie die hiermit möglicherweise einhergehenden städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstrukturen begrenzt.

Auf der Grundlage der Sortimentsliste für die Stadt Iserlohn (Einzelhandles- und Zentrenkonzept 2009) werden die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente und deren Verkaufsflächenobergrenzen wie folgt festgesetzt:

| Sortimente gem. Iserlohner Sortimentsliste | Max. zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente in m² |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Fahrrad / Fahrradzubehör                   | max. 70 m²                                                           |
| Heimtextilien                              | max. 75 m²                                                           |
| Haushaltswaren                             | max. 300 m²                                                          |
| Lampen / Leuchten                          | max. 700 m²                                                          |
| Bastelartikel                              | max. 145 m²                                                          |
| Nahrungs- und Genussmittel                 | Max. 100 m²                                                          |

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente wird somit auf max. 1.400 m<sup>2</sup> begrenzt. Bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 15.500 m<sup>2</sup> beträgt somit der zulässige Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Warengruppen: Fahrräder / Fahrradzubehör, Heimtextilien, Haushaltswaren, Lampen / Leuchten, Bastelartikel, Nahrungs- und Genussmittel 9%. Damit liegt der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Iserlohrer Sortimentsliste) des erweiterten HAGEBAUMARKTs unterhalb des maximal zulässigen Anteils in Höhe von 10 % gem. dem zu beachtenden Ziel 6.5-5 LEP. Ohne den Verkaufsflächenanteil der Warengruppe Lampen / Leuchten, welche in Anlage 1 des LEP als nicht zentrenrelevante Warengruppe dargestellt wird, ergibt sich ein Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente des erweiterten HAGEBAUMARKTs von lediglich 4,5 %.

Die aktuellen Planungen des HAGEBAUMARKTs sehen lediglich eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche auf 13.665 m<sup>2</sup> vor. Zur Einhaltung des landesplanerischen Zieles 6.5-5 wird daher ergänzend bestimmt, dass die zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Auf die dieser Festsetzung zugrunde liegenden Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wird unter Pkt. 7.1 dieser Begründung weiter eingegangen.

#### ***Sonstiges Sondergebiet SO2 (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)***

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt auch die Bestandsimmobilie Reiterweg 1 (Flurstücke 219 und 237), die gegenwärtig von einem Fitnessstudio genutzt wird. Diese Teilfläche ist nicht Bestandteil des Bau- und Gartenmarkts. Dementsprechend erfolgt eine gesonderte Festsetzung als sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung der Unterbringung dienstleistungsorientierter Nutzungen. Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. In Nachbarschaft zu dem westlich anschließenden Campus Seilersee mit der University of Applied Sciences Europe – BiTS und dem südlich der Mendener Landstraße anschließenden Wohngebiet sollen sowohl unter dem Aspekt der städtebaulichen Nutzungszuordnung als auch dem Immissionsschutzaspekt, Möglichkeiten der Unterbringung dienstleistungsorientierter Nutzungen an diesem Standort eröffnet werden. Damit wird eine spezifische Nutzungsausrichtung dieses Teilgebiets festgelegt, die sich wesentlich von den anderen Baugebieten unterscheidet. Mit der Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotel) und Anlagen für sportliche Zwecke wird gleichwohl ein breites Nutzungsspektrum für diesen Teilstandort eröffnet. Explizit ausgeschlossen werden Einzelhandelsnutzungen sowohl mit zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten, um gem. Ziel 6.5-8 LEP einer möglichen Agglomerationsbildung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Plangebiet festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) sowie
- die Höhe baulicher Anlagen.

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 wird die maximal zulässige GRZ mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit auf den Grundstücken erfolgt auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Festsetzung, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Gem. § 17 Abs. 2 BauNVO kann aus städtebaulichen Gründen die Grenze des Absatzes 1 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Zunächst ist festzustellen, dass die Überbauung des Grundstücks durch Gebäude, Stellplatzflächen und Zufahrten bereits im Bestand das Maß von 0,8 überschreitet. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsteht somit keine neue Situation. Durch die erhöhte Grundstücksausnutzung werden die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nicht beeinflusst oder gar beeinträchtigt. Arbeitsplätze im Einzelhandel sind in aller Regel auf Innenräume bezogen, die entsprechend den Arbeitsstättenrichtlinien zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse hergerichtet und ausgestattet werden müssen. Der Grad der Grundstücksausnutzung hat hierauf keinen Einfluss. Auch benachbarte Grundstücke mit Arbeitsstätten werden erkennbar durch die erhöhte Grundstücksausnutzung nicht beeinträchtigt.

Dies gilt auch für die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Für das südlich anschließende Wohngebiet ist im Rahmen der Immissionsuntersuchungen der Schutzanspruch dieser Wohnnutzung beachtet worden. Das Schallschutzgutachten weist nach, dass der Bau- und Gartenmarkt mit der Stellplatzanlage so betrieben werden kann, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in diesem Gebiet eingehalten werden können.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das erhöhte Maß der Grundstücksüberbauung ebenfalls nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt isoliert zwischen der Autobahn und der Mendener Landstraße, so dass eine ökologisch relevante Vernetzung mit höherwertigen Biotopen nicht vorhanden ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der GRZ, durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe der einzelnen Baukörper wird in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie den beabsichtigten baulichen Veränderungen. Als Bezugshöhe des Bau- und Gartenmarkts im Teilgebiet SO1 gilt die vorhandene Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) von 236,00 m ü. NHN. Für den überwiegenden Teil der überbaubaren Grundstücksfläche im SO1-Gebiet wird eine zulässige Gebäudehöhe von 248,0 m ü. NHN festgesetzt, entsprechend einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Teilflächen mit einer höheren zulässigen Gebäudehöhe. Hierbei handelt es sich um das dreigeschossige Verwaltungsgebäude im westlichen Abschnitt des Marktgebäudes mit zwei über die Attika hinausreichenden Treppentürmen (254 m ü. NHN), den Eingangsbereich zum Baumarkt (249,5 m ü. NHN) und den Eingangsbereich zum Gartencenter im östlichen Teilabschnitt mit einer geplanten Glaspyramide (252,0 m ü. NHN).

Für das SO2-Gebiet wird ebenfalls in Anlehnung an die Bestandssituation eine zulässige Gebäudehöhe von 248 m ü. NHN festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. technisch notwendige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet ist gegliedert in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die überbaubare Fläche wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert und orientiert sich an dem im Kap. 5 beschriebenen städtebaulichen Konzept. Für die Festsetzung einer Bauweise besteht kein städtebauliches Erfordernis.

### 6.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie alle Flächen für Nebenanlagen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Stellplätze und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert hierfür festgesetzten Flächenumgrenzungen zulässig. Insgesamt stehen im Plangebiet ca. 280 – 290 Stellplätze für die Nutzungen in den beiden Teilflächen SO1 und SO2 zur Verfügung.

Der Stellplatzbedarf des Bau- und Gartenmarktes kann überschläglich mit 1 St je 75 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche angesetzt werden. Diese Größenordnung bewegt sich zwischen dem Stellplatzbedarf eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit vornehmlich zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. SB-Markt mit 1 St/30 m<sup>2</sup> VK) und dem Stellplatzbedarf eines großflächigen Möbel- und Einrichtungshauses (1 St/150 m<sup>2</sup> VK). Rechnerisch ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf des Bau- und Gartenmarktes in Höhe von 207 Stellplätzen bei einer maximalen Verkaufsfläche von 15.500 m<sup>2</sup>. Somit kann auch der Stellplatzbedarf des SO2-Gebiets mit dienstleistungsorientierten Nutzungen innerhalb des Plangebiets abgedeckt werden.

## 7. Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche

### 7.1 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung und der hieraus möglicherweise resultierenden städtebaulichen Konsequenzen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Bau- und Heimwerkermarkts sowie für den städtebaulichen Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist von der CIMA Beratung + Management GmbH ein Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des HAGEBAUMARKTs in Iserlohn (CIMA, Köln, September 2017) erarbeitet worden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass sich die Wettbewerbswirkungen des derzeit bestehenden Marktes und die dort erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze in der Vergangenheit bereits vollständig am Markt ausgewirkt haben. Daher wird ausschließlich die Wirkung des zusätzlichen Umsatzes, als Folge der Modernisierung und Erweiterung des HAGEBAUMARKTs im Rahmen der Auswirkungsanalyse untersucht.

Das Standortgutachten ist die Grundlage für die konkret gewählten Planfestsetzungen und ermöglicht die Beurteilung der Folgewirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens.

Zur Ermittlung der Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens wurden die örtlich und regional induzierten Umsatzverlagerungseffekte für die folgenden Warengruppen überprüft:

- Baumarktsortimente
- Gartenbedarf
- Haushaltswaren
- Lampen/ Leuchten
- Bastelartikel

Im Ergebnis ist dazu festzuhalten, dass die Versorgungsfunktion Zentraler Versorgungsbereiche auf Grundlage der durchgeführten Auswirkungsanalyse infolge der aktuell geplanten Verkaufsflächenenerweiterung auf 13.660 m<sup>2</sup> nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Auftretende Wettbewerbseffekte sind hinsichtlich des Sortimentskonzepts eines typischen Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkts gegenüber bestehenden Systemwettbewerbern innerhalb des Iserlohner Stadtgebiets zu erwarten. Trotz der erwarteten, erhöhten Wettbewerbssituation kommt es durch Modernisierung und Erweiterung des HAGEBAUMARKTs am Standort Reiterweg zu keiner wirtschaftlichen Gefährdung konkurrierender Betriebe.

Auch die Annahme eines worst-case-Szenarios, bei Ausnutzung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze von max. 15.500 m<sup>2</sup> und der entsprechenden Umsatzausweitung zeigt, dass nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Mögliche Umverteilungseffekte würden weiterhin überwiegend innerhalb des Iserlohner Stadtgebiets eintreten.

Die höchsten relativen Umverteilungseffekte sind in der Warengruppe Lampen/ Leuchten zu erwarten. Dahingehend wird unter Berücksichtigung der bereits hohen Umverteilungswirkungen empfohlen, die Verkaufsflächen für Lampen/ Leuchten nicht weiter zu erhöhen. Aufgrund der nur geringen Umverteilungseffekte gegenüber Zentralen Versorgungsbereichen werden städtebaulich schützenswerte Belange nicht tangiert.

## 7.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die konkrete Überprüfung der zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gem. 6.5 LEP kommt zu folgendem Ergebnis:

*Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich, sondern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Der wirksame und somit genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Standort jedoch bereits als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dar.

*Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

Das Erweiterungsvorhaben des HAGEBAUMARKTs entspricht keinem Betrieb mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment und ist daher nicht von der Zielsetzung 6.5-2 betroffen.

*Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot*

Großflächige Planvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche der Standortkommune sowie der Nachbarkommunen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Auf Grundlage der Auswirkungsanalyse ist im Falle der Realisierung des Planvorhabens nicht von einer Beeinträchtigung der Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereichs im Untersuchungsgebiet auszugehen. Das Vorhaben steht somit mit dem Ziel 6.5-3 LEP in Einklang.

*Grundsatz 6.5- 4: Verkaufsflächendimensionierung des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment*

Die zu erwartenden Umsatzleistungen in den projektrelevanten Sortimenten übersteigen die jeweilige Kaufkraft in der Stadt Iserlohn nicht. Damit steht das Vorhaben im Einklang mit dem Grundsatz 6.5-4 LEP.

*Ziel 6.5-5: nicht zentrenrelevante Kernsortimente; Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente*

Mit einem Verkaufsflächenanteil von 9 % liegt der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Iserlohner Sortimentsliste) des erweiterten HAGEBAUMARKTs unterhalb des maximal zulässigen Anteils in Höhe von 10 %. Ohne den Verkaufsflächenanteil der Warengruppe Lampen / Leuchten, der in Anlage 1 des LEP NRW als nicht zentrenrelevante Warengruppe dargestellt wird, ergibt sich ein Flächenanteil bei zentrenrelevanten Randsortimenten von lediglich 4 - 5 %.

*Grundsatz 6.5-6: nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente*

Der bestehende HAGEBAUMARKT befindet sich nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs und ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf) zu bewerten. Bei Ausnutzung der am Vorhabenstandort zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von 15.500 m<sup>2</sup> beträgt der zulässige Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente max. 1.400 m<sup>2</sup> (einschl. der Warengruppe Leuchten/Lampen, die gem. Anlage 1 zu 6.5 LEP zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählt). Damit wird die in Grundsatz 6.5-6 genannte maximale Flächenbeschränkung von 2.500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment durch den erweiterten HAGEBAUMARKT deutlich unterschritten.

*Ziel 6.5- 7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel*

Vorhandene Standorte von Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen abweichend von den Zielen und Grundsätzen 6.5-1 bis 6.5-6 außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden. Hierbei sind auch geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. Mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist der Nachweis erbracht worden, dass durch die maximal zulässige Verkaufsflächenerweiterung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche

zu erwarten ist. Durch die Überplanung des Standortbereichs und der damit in Zusammenhang stehenden Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ steht das Vorhaben im Einklang mit dem Ziel 6.5-7 LEP.

*Ziel 6.5-8: Einzelhandelsagglomerationen*

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines einzelnen Betriebs, welcher keine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe darstellt.

Daher findet Ziel 6.5-8 bei diesem Vorhaben keine Anwendung.

*Grundsatz 6.5-9: Regionale Einzelhandelskonzepte*

Die Stadt Iserlohn ist aktuell nicht in einem regionalen Einzelhandelskonzept vertreten.

### 7.3 Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Iserlohn

Wesentliche Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist der Erhalt und die Stärkung der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion der Stadt Iserlohn. Dahingehend werden auch einzelbetriebliche Anpassungsmaßnahmen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet als erforderliche Maßnahme zur Sicherung der Versorgungsfunktion empfohlen.

Hinsichtlich der bestehenden, dezentralen Standortlage und der Ausrichtung des Marktes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist die Vereinbarkeit mit den Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Iserlohn hinsichtlich der gegebenen, dezentralen Standortlage sowie der Kernaussrichtung des Marktes bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten festzustellen. Der Standort des HAGEBAUMARKTs ist keinem Zentralen Versorgungsbereich oder Agglomerationsstandort für großflächige Einzelhandel zugeordnet. Somit zählt dieser zu den sonstigen Standorten, für die Bestandsschutz gilt. Trotzdem sollen Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen und in diesem Zusammenhang auch eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche möglich sein, wenn diese maximal 20% der bisherigen Verkaufsfläche ausmacht. Mit der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von 15.500 m<sup>2</sup> wird dieses Ziel bei der derzeit genutzten Verkaufsfläche von ca. 12.800 m<sup>2</sup> eingehalten.

## 8. Verkehrliche Belange

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der von der Planung betroffenen Verkehrsanlagen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Brilon Bondzio Weiser, November 2017). Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte erfolgte dabei mit dem Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und ergänzend durch eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation, um die Funktionsfähigkeit der einzelnen Knotenpunkte im Netzzusammenhang zu überprüfen. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfassten und bewerteten Erhebungsstellen.

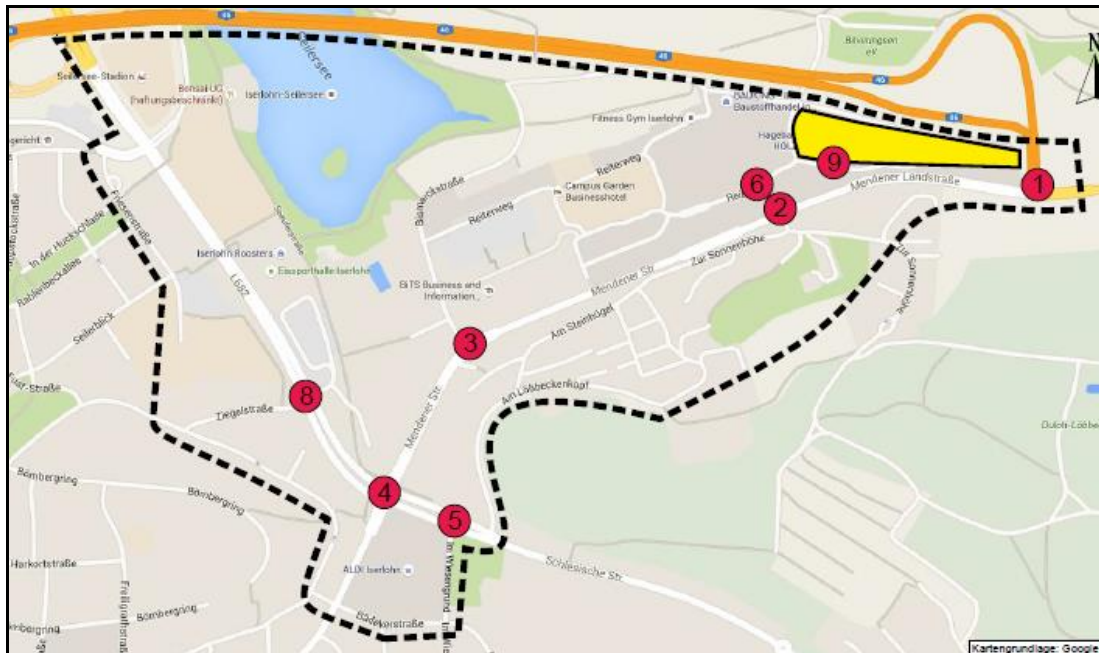


Abb. 4: Erhebungsstellen der Verkehrsuntersuchung (Brilon, Bondzio, Weiser, November 2017)

## 8.1 Analyse der Verkehrssituation (aktuelle Verkehrssituation)

Die aktuelle Verkehrssituation im Untersuchungsraum wurde im Rahmen diverser Verkehrszählungen im Zeitraum 2015 - 2017 erfasst.

Die aktuelle Verkehrsbelastung auf den gut ausgebauten Hauptstraßen Seilersee- und Mendener Straße – Mendener Landstraße ist als mittel bis hoch einzustufen. Das werktägliche Gesamtverkehrsaufkommen der Seilersee- und Mendener Straße beträgt bis zu rund 28.000 Kfz/24h, das der Mendener Straße bis zu rund 13.200 Kfz/24h und das der Mendener Landstraße rund 11.400 Kfz/24h.

Die werktäglichen Verkehrsbelastungen des Reiterwegs nördlich der Mendener Straße betragen rund 3.700 Kfz/24 h.

Die durchgeführten verkehrstechnischen Berechnungen nach HBS zeigen an allen Knotenpunkten eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) in den maßgeblichen Morgen – und Nachmittagsspitzen. Hiervon ausgenommen ist der Knotenpunkt Mendener Landstraße/Anschlussstelle Hemer A 46, der nach dem HBS-Verfahren eine ungenügende Verkehrsqualität aufweist. Maßgeblich für die ungenügende Bewertung ist der Rechtsabbiegestrom aus Richtung Hemer. Eine mangelhafte Verkehrsqualität in der Nachmittagsspitze ergibt sich auch am Knotenpunkt Mendener Straße/Seilersee- und Schlesische Straße. Hier kann die derzeitige Verkehrsnachfrage nur mit einer rechnerischen Verkehrsqualität der Stufe E abgewickelt werden.

## 8.2 Prognose des Verkehrsaufkommens

In die Prognose des Verkehrsaufkommens sind neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung das Verkehrsaufkommen aus Planungen auf dem benachbarten Campus Seilersee (z.B. Ge-

samtschule) und die geplante Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts eingeflossen. Der aktuelle interkommunale Verkehrsentwicklungsplan Hemer, Iserlohn, Menden geht von einer Abnahme der Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet aus. In der Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan wird dagegen von einer gleichbleibenden Verkehrsnachfrage ausgegangen. Ebenso wird das künftig entfallende Verkehrsaufkommen des im Plangebiet noch vorhandenen Elektro-Handels nicht in Abzug gebracht, so dass die Prognoseergebnisse i.S. einer worst-case-Betrachtung auf der sicheren Seite liegen.

Zur Ermittlung des Zusatzverkehrsaufkommen infolge der geplanten Erweiterung des Bau und Gartenmarkts wurde eine Verkehrserzeugung für die Bestandssituation und eine Verkehrserzeugung für den erweiterten Baumarkt durchgeführt. Aus der Differenz ergibt sich das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen. Im Ergebnis wird ein Zusatzverkehrsaufkommen (Beschäftigten-, Kunden- und Lieferverkehr) von 473 Fahrten/Tag (Quell- und Zielverkehr) an einem Normalwerktage ermittelt. An Samstagen erhöht sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf 628 Fahrten/Tag.

Im Ergebnis ist die zukünftige Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet ebenfalls durch mittlere bis hohe Verkehrsbelastungen gekennzeichnet. Hier beträgt das Gesamtverkehrsaufkommen der Seilerseestraße bis zu rund 28.300 Kfz/24h, das der Mendener Straße bis zu rund 14.100 Kfz/24h und das der Mendener Landstraße rund 11.800 Kfz/24h.

Die werktägliche Verkehrsbelastungen des Reiterwegs nördlich der Mendener Straße betragen rund 5.400 Kfz/24h, rund 1.400 Kfz/24h nördlich des Reiterwegs 1-8 und rund 4.400 Kfz/24h auf dem Reiterweg 1-8.

Die Ergebnisse für den Prognose-Planfall (Prognose-Nullfall unter Berücksichtigung der Planungen auf dem Campus Seilersee und Prognose-Planfall mit dem planbedingten Zusatzverkehrsaufkommen des Bau- und Gartenmarktes) zeigen nach den Ergebnissen des HBS-Berechnungsverfahrens an den Knotenpunkten eine überwiegend befriedigende (Stufe C) bis ausreichende (Stufe D) Verkehrsqualität. Kritische Belastungssituationen mit einer mangelhaften Verkehrsqualität (Stufe E) ergeben in der Nachmittagsspitze an den Knotenpunkten Mendener Straße / Seilerstraße / Schlesische Straße und Seilerseestraße / Ziegelstraße / Seeuferstraße. Die für den Knotenpunkt Mendener Landstraße / Anschlussstelle Hemer A46 in der Analysebetrachtung festgestellte mangelhafte Qualität, kann durch Ausbau des Rechtsabbiegers auf die A 46 mit einem 100 m langen Rechtsabbiegestreifen auf ein befriedigendes Qualitätsniveau (Stufe C) angehoben werden.

Maßgeblich für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungserweiterungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ ist die Frage, ob durch das planbedingte Zusatzverkehrsaufkommen des Bau- und Gartenmarktes die Verkehrsqualität der relevanten Knotenpunkte sich negativ bzw. nicht akzeptabel verändert. Da nach dem HBS-Berechnungsverfahren die gegenseitigen Wechselwirkungen zwischen den Knotenpunkten nicht hinreichend beurteilt werden können, wurde für die Knotenpunkte (vgl. Abb. 3)

- KP 3 Mendener Straße/Bismarckstraße
- KP 4 Mendener Straße/Seilerseestraße/Schlesische Straße

- KP 5 Schlesische Straße/Im Wiesengrund und
- KP 8 Seilerseestraße/Ziegelstraße/Seeuferstraße

eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation durchgeführt. Hierbei wurde jeweils der bereits bestehende Prognose-Nullfall (Analyseverkehrsbelastung + Planungen Campus Seilersee) und der Prognose-Planfall (Erweiterung Bau- und Gartenmarkt) untersucht.

Im Ergebnis der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation ist festzustellen, dass es durch den Mehrverkehr des erweiterten Bau- und Gartenmarktes lediglich zu minimalen Erhöhungen der Verlustzeiten an den untersuchten Knotenpunkten kommt.

In der zusammenfassenden Bewertung der durchgeführten verkehrsgutachterlichen Untersuchungen ist daher festzustellen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen des erweiterten Bau- und Gartenmarktes unter Berücksichtigung der auf dem benachbarten Campus Seilersee geplanten Neunutzungen in den Spitzenstunden morgens und nachmittags am Normalwerktag und in der Spitzenstunde am Samstag jeweils leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die zu erwartenden Veränderungen des Verkehrsaufkommens des Bau- und Gartenmarktes werden an den bereits heute hoch ausgelasteten Knotenpunkten zu keinen wahrnehmbaren Veränderungen der Verkehrsqualität führen.

### 8.3 Verkehrliche Anpassungsmaßnahmen

Für den Knotenpunkt KP 6 Reiterweg / Reiterweg Nr. 1-8 wurde im Rahmen der Berechnungen eine veränderte Geometrie (abknickende Vorfahrt mit vorfahrtrechtlicher Unterordnung des von Westen ankommenden Reiterwegs) angenommen, da die Berechnungen zu dem Knotenpunkt Mendener Straße / Reiterweg / Zur Sonnenhöhe während der Spitzenstunden einen Rückstau vorausgesagt haben, der über die hier untersuchte Einmündung hinausreicht. Die hier gewählte Vorfahrtsregelung löst keine zusätzlichen Beeinträchtigungen aus.

Bei isolierter Betrachtung des Knotenpunkts wird eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) sowie während der Spitzenstunde Samstags eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) errechnet. Damit entspricht die berechnete Verkehrsqualität der heutigen Verkehrssituation mit Ausnahme der Spitzenstunde Samstags, diese erhöht sich von heute guter Verkehrsqualität (Stufe B) auf eine ermittelte sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A). Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den beschriebenen Änderungsvorschlag.



Abb. 5: Vorschlag zur veränderten Vorfahrtregelung am Knotenpunkt Reiterweg/Reiterweg 1-8 (Brilon Bondzio Weiser, November 2017)

## 9. Immissionsschutz

In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich schutzwürdige Nutzungen. Es ist daher zu untersuchen und zu beurteilen, ob durch die Planung bzw. den Betrieb des Bau- und Gartenmarktes Geräuschimmissionen ausgelöst werden, die zu einer Beeinträchtigung dieser Nutzungen führen können. Hierbei handelt es sich um die Wohnbebauung südlich der Mendener Landstraße sowie um eine Wohnnutzung westlich des Plangebiets am Reiterweg. Der Abbildung 6 sind die nächstgelegenen und damit maßgeblichen Immissionsorte zu entnehmen. Der Schutzanspruch der Immissionsorte 2 – 6 (Wohnbebauung Zur Sonnenhöhe südlich der Mendener Landstraße) wird dabei als Reines Wohngebiet WR, der Immissionsort 1 (Reiterweg) als Allgemeines Wohngebiet WA eingestuft.

Weiterhin können durch das erhöhte Verkehrsaufkommen infolge der geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes im umliegenden Straßennetz zusätzliche Geräuschbelastungen auftreten, die ebenfalls unter Immissionsschutzgesichtspunkten zu bewerten sind.

Somit sind nachfolgende Immissionsaspekte zu untersuchen und zu bewerten:

- Von der gewerblichen Nutzung auf das Umfeld einwirkende Schallimmissionen und,
- Veränderungen der Geräuschimmissionssituation im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangebiets infolge des planbedingten Zusatzverkehrsaufkommens.

Zur Beurteilung dieser Fragestellungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Brilon Bondzio Weiser, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ in Iserlohn, November 2017).

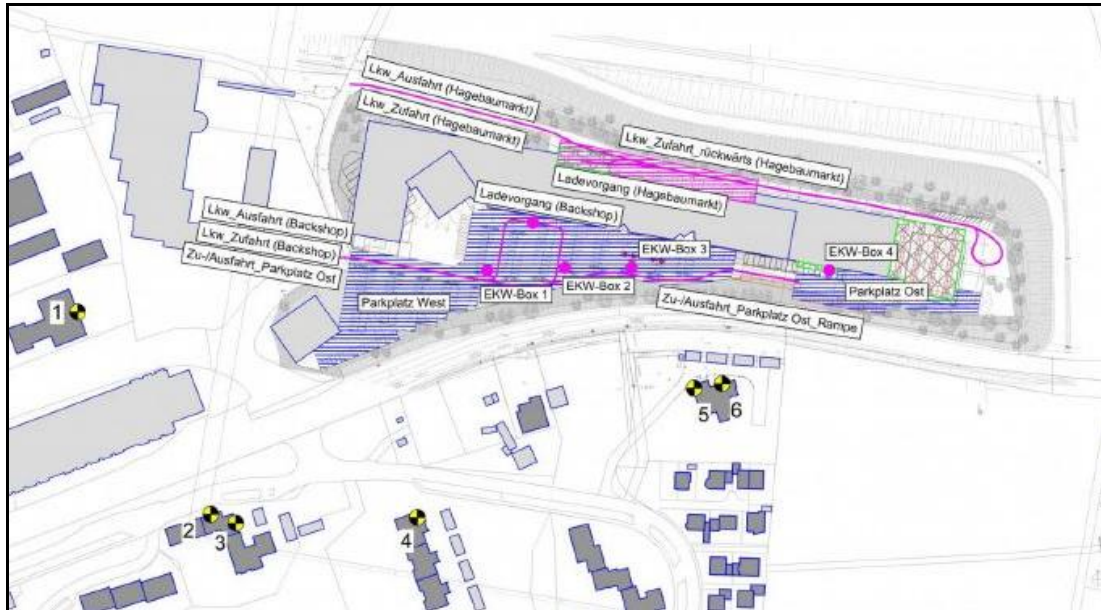


Abbildung 6: Geräuschquellen und Immissionsorte, Auszug aus dem Berechnungsmodell (Bilon Bondzio Weiser, 2017)

## 9.1 Geräuschimmission durch gewerbliche Nutzung

Der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzung im Wohngebiet Zur Sonnenhöhe gegenüber den gewerblichen Immissionen bemisst sich nach den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und den verbindlichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Das Wohngebiet ist als reines Wohngebiet WR einzustufen, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 50/35 dB(A) tags/nachts einzuhalten sind. Im vorliegenden Fall wird das Wohngebiet jedoch bereits in der Bestandssituation durch benachbarte gewerbliche Nutzungen beeinflusst, so dass eine Gemengelagensituation vorliegt. Maßgeblich für die Gemengelageneinordnung ist hier das unmittelbar der Wohnnutzung benachbarte Transportbetonwerk an der Mendener Landstraße. Auch die nördlich der Mendener Landstraße befindlichen gewerblichen Nutzungen (Baustoffhandel, Bau- und Gartenmarkt, Elektrohandel, Fitnessstudio) wirken auf die Wohnnutzung ein. Es liegt somit zweifelsfrei eine Gemengelagensituation vor, so dass gem. Ziffer 6.7 der TA Lärm eine Erhöhung des Immissionsrichtwertes auf einen geeigneten Zwischenwert vorgenommen werden kann. Hierbei sollen jedoch die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete MI von 60/45 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden.

Für die Höhe des zu bestimmenden Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Hierbei sind gem. Ziffer 6.7 der TA Lärm nachfolgende Beurteilungskriterien heranzuziehen:

- die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits,
- die Ortsüblichkeit des Geräusches und
- die Frage, welche der Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Die Wohnbebauung ist maßgeblich durch die Einwirkungen des Transportbetonwerks an der Mendener Straße geprägt, welches unmittelbar an das Wohngebiet angrenzt. Für das Transportbetonwerk liegt eine Betriebsgenehmigung für den Tageszeitraum vor. Die erstmalige Genehmigung des Betonwerks erfolgte bereits Ende der 1950er Jahre / Anfang der 1960er Jahre. Die an das Betriebsgrundstück angrenzende Wohnbebauung Zur Sonnenhöhe 99 und 112, an denen relevante Immissionsbeiträge aus dem Plangebiet Nr. 419 zu erwarten sind, wurden hingegen erst in den 1970er Jahren errichtet.

Aufgrund dieser Beurteilungssituation wird für die maßgeblichen Immissionsorte ein Zwischenwert von 55 dB(A) angesetzt, der dem Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete WA entspricht. Die Betrachtung des Nachtzeitraums (22.00 – 6.00 Uhr) kann entfallen, da der Bau- und Gartenmarkt keinen Nachtbetrieb hat. Relevante haustechnische Anlagen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen im Nachtzeitraum zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden und im Zuge der Erweiterungsplanung auch nicht vorgesehen. Die Betrachtung und Bewertung kann sich somit auf den Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) beschränken.

Als maßgebende Geräuschemissionen sind die sich aus dem Betriebsablauf des Bau- und Gartenmarktes nach der geplanten Erweiterung ergebenden Geräusche zu berücksichtigen. Diese umfassen die auf dem Betriebsgrundstück entstehenden Verkehrsgeräusche des Beschäftigten- und Kundenverkehrs, die Anlieferungs- und Ladevorgänge, die Geräusche durch Einkaufswagen, haustechnische Anlagen sowie die Müllentsorgung.

Die Ergebnisse der durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel sind am Immissionsort 6 (Zur Sonnenhöhe 112) mit 47,4 dB(A) festzustellen. Damit wird der gem. Ziffer 6.7 TA Lärm als Zwischenwert bestimmte Immissionsrichtwert von 55 dB(A) der TA Lärm um 7,6 dB(A) unterschritten.

Nach den Vorgaben der TA Lärm sind für jeden Immissionsort alle Anlagen zu berücksichtigen, die einen relevanten Beitrag zum Gesamtbeurteilungspegel liefern. Da mehrere nach TA Lärm zu bewertende Nutzungen in der Nachbarschaft vorhanden sind, sind diese als Vorbelastung zu berücksichtigen. Auf eine detaillierte Ermittlung der Vorbelastung kann nach Ziffer 3.2.1 TA Lärm verzichtet werden, wenn die Immissionsrichtwerte durch das geplante Vorhaben um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden, so dass auf eine detaillierte Ermittlung der Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen verzichtet werden kann.

In der Gesamtbeurteilung ist daher festzustellen, dass durch die geplante Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ keine nutzungsunverträgliche Immissionssituation ausgelöst wird.

## 9.2 Geräuschemission auf öffentlichen Straßen

Das geplante Vorhaben führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz. Daher ist die Berücksichtigung der Geräusche von öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebiets ebenfalls Bestandteil der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung. Auf Grundlage verkehrstechnischer Untersuchungen, die zu dem Ergebnis kommen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen in dem bestehenden Straßennetz ohne bauliche Veränderungen bewältigt werden kann (Brilon Bondzio Weiser: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“, November 2017) bezieht sich die schalltechnische Untersuchung ausschließlich auf die Veränderung der Geräuschbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Straßennetz. Zu betrachten und zu beurteilen sind somit die sich aus dem Prognose-Nullfall (zukünftiges Verkehrsaufkommen ohne den Neuverkehr durch das geplante Vorhaben B-Plan Nr. 419) und dem Prognose-Planfall (zukünftiges Verkehrsaufkommen ein-schl. dem Neuverkehr durch das geplante Vorhaben B-Plan Nr. 419) ergebenden Veränderungen.

Die nachfolgende Abbildung 7 zeigt das Berechnungsergebnis für die beiden Planfälle und die sich hieraus ergebende relevante planbedingte Pegelerhöhung.

| IO<br>Nr. | Punktname          | HFront | SW    | Nutz | OW<br>Tag Nacht<br>in dB(A) |    | Nullfall<br>Tag Nacht<br>in dB(A) |    | Planfall<br>Tag Nacht<br>in dB(A) |    | Differenz<br>S10-8 S11-9<br>in dB(A) |      | wes.<br>Änd. |
|-----------|--------------------|--------|-------|------|-----------------------------|----|-----------------------------------|----|-----------------------------------|----|--------------------------------------|------|--------------|
|           |                    |        |       |      | 6                           | 7  | 8                                 | 9  | 10                                | 11 | 12                                   | 13   |              |
| 1         | Ziegelstraße 15    | O      | EG    | WA   | 55                          | 45 | 61                                | 52 | 61                                | 52 | 0,0                                  | 0,0  | nein         |
| 1         |                    | O      | 1.OG  | WA   | 55                          | 45 | 62                                | 53 | 62                                | 53 | 0,0                                  | 0,0  | nein         |
| 2         | Ziegelstraße 14    | N      | EG    | WA   | 55                          | 45 | 60                                | 60 | 60                                | 60 | 0,0                                  | 0,0  | nein         |
| 2         |                    | N      | 1.OG  | WA   | 55                          | 45 | 60                                | 60 | 60                                | 60 | 0,0                                  | 0,0  | nein         |
| 3         | Görresstraße 51a   | SO     | EG    | WA   | 55                          | 45 | 62                                | 53 | 62                                | 53 | 0,0                                  | 0,0  | nein         |
| 3         |                    | SO     | 1.OG  | WA   | 55                          | 45 | 64                                | 54 | 64                                | 54 | 0,0                                  | 0,0  | nein         |
| 4         | Görresstraße 53    | O      | EG    | WA   | 55                          | 45 | 62                                | 53 | 62                                | 53 | 0,0                                  | 0,1  | nein         |
| 4         |                    | O      | 1.OG  | WA   | 55                          | 45 | 63                                | 54 | 63                                | 54 | 0,0                                  | 0,0  | nein         |
| 5         | Mendener Straße 6  | NW     | EG    | MI   | 60                          | 50 | 68                                | 58 | 68                                | 58 | 0,1                                  | 0,2  | nein         |
| 5         |                    | NW     | 1.OG  | MI   | 60                          | 50 | 67                                | 58 | 67                                | 58 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 6         | Reiterweg 32       | S      | EG    | MI   | 60                          | 50 | 62                                | 52 | 62                                | 53 | 0,1                                  | 0,2  | nein         |
| 6         |                    | S      | 1.OG  | MI   | 60                          | 50 | 68                                | 59 | 68                                | 59 | 0,2                                  | 0,2  | nein         |
| 6         |                    | S      | 2.OG  | MI   | 60                          | 50 | 68                                | 59 | 68                                | 59 | 0,2                                  | 0,2  | nein         |
| 6         |                    | S      | 3.OG  | MI   | 60                          | 50 | 68                                | 59 | 68                                | 59 | 0,1                                  | 0,2  | nein         |
| 7         | Zur Sonnenhöhe 131 | N      | EG    | WR   | 50                          | 40 | 60                                | 52 | 60                                | 52 | 0,1                                  | 0,2  | nein         |
| 7         |                    | N      | 1.OG  | WR   | 50                          | 40 | 61                                | 53 | 61                                | 53 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 7         |                    | N      | 2.OG  | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 53 | 62                                | 53 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 7         |                    | N      | 3.OG  | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 54 | 63                                | 54 | 0,1                                  | 0,2  | nein         |
| 7         |                    | N      | 4.OG  | WR   | 50                          | 40 | 63                                | 54 | 63                                | 54 | 0,2                                  | 0,2  | nein         |
| 7         |                    | N      | 5.OG  | WR   | 50                          | 40 | 63                                | 54 | 63                                | 54 | 0,1                                  | 0,2  | nein         |
| 7         |                    | N      | 6.OG  | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 54 | 63                                | 54 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 7         |                    | N      | 7.OG  | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 54 | 63                                | 54 | 0,2                                  | 0,2  | nein         |
| 7         |                    | N      | 8.OG  | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 54 | 62                                | 54 | 0,2                                  | 0,2  | nein         |
| 7         |                    | N      | 9.OG  | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 54 | 62                                | 54 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 7         |                    | N      | 10.OG | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 53 | 62                                | 54 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 7         |                    | N      | 11.OG | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 53 | 62                                | 53 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 7         |                    | N      | 12.OG | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 53 | 62                                | 53 | 0,2                                  | 0,1  | nein         |
| 7         |                    | N      | 13.OG | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 53 | 62                                | 53 | 0,2                                  | 0,2  | nein         |
| 8         | Zur Sonnenhöhe 113 | N      | EG    | WR   | 50                          | 40 | 61                                | 53 | 62                                | 53 | 0,1                                  | 0,2  | nein         |
| 9         | Zur Sonnenhöhe 112 | N      | EG    | WR   | 50                          | 40 | 57                                | 50 | 57                                | 50 | 0,0                                  | -0,1 | nein         |
| 9         |                    | N      | 1.OG  | WR   | 50                          | 40 | 59                                | 52 | 59                                | 52 | 0,1                                  | 0,0  | nein         |
| 9         |                    | N      | 2.OG  | WR   | 50                          | 40 | 62                                | 54 | 62                                | 54 | 0,1                                  | 0,0  | nein         |
| 9         |                    | N      | 3.OG  | WR   | 50                          | 40 | 63                                | 55 | 63                                | 55 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 9         |                    | N      | 4.OG  | WR   | 50                          | 40 | 63                                | 55 | 63                                | 55 | 0,2                                  | 0,1  | nein         |
| 9         |                    | N      | 5.OG  | WR   | 50                          | 40 | 63                                | 55 | 63                                | 55 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 9         |                    | N      | 6.OG  | WR   | 50                          | 40 | 63                                | 55 | 63                                | 55 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |
| 9         |                    | N      | 7.OG  | WR   | 50                          | 40 | 63                                | 55 | 63                                | 55 | 0,1                                  | 0,1  | nein         |

Abb. 7: Ermittlung der planbedingten Pegelerhöhung im Straßennetz (Brilon Bondzio Weiser, 2017)

Gegenüber dem Prognose-Nullfall erhöhen sich die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall nur geringfügig um max. 0,2 dB(A). Allerdings zeigt das Ergebnis, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 bereits im Prognose-Nullfall an allen Immissionsorten überschritten werden. Die höchsten Beurteilungspegel sind dabei am Immissionsort 2 (Ziegelstraße 14) feststellbar. Dort werden Schallpegel von tags 69 dB(A) und nachts 60 dB(A) erreicht. Durch die geringfügige (rechnerische) Erhöhung der Beurteilungspegel des Prognose-Planfalls im umliegenden Straßennetz werden keine städtebaulichen Missstände ausgelöst. Von diesen ist dann auszugehen, wenn Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts erstmals erreicht oder überschritten werden. Dieser kritische Wert zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch in beiden betrachteten Planfällen weder erreicht noch überschritten. Eine relevante Immissionsbelastung im umliegenden Straßennetz durch den planbedingten Zusatzverkehr kann somit ausgeschlossen werden.

## 10. Umweltbelange

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden. Außerdem werden im Umweltbericht die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring) dargestellt. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. II.).

## 11. Sonstige Belange

### 11.1 Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderen Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gem. § 9 Abs. 4 u. 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW Bl. 250 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i.V.m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I. S. 1410 ff.) unverzüglich der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371 / 217-2939 oder 217-2943) oder der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Märkischen Kreis (Tel.: 02351 / 966-6385) anzuzeigen.

In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern

sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

### **11.2 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**

Bei Bodeneingriffen können weitere Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplinter, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel.: 02371 / 217-2518) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761 / 9375-42), (Fax.: 02761 / 9375-20) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **11.3 Kampfmittel**

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist die fachgerechte Untersuchung des Plangebiets durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg erforderlich. Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen über das Ordnungsamt der Stadt Iserlohn.

### **11.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

### **11.5 Realisierung und Kosten**

Die H & B Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH übernimmt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie für die damit verbundenen Gutachten. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB zur Regelung der Kostenübernahme ist vorgesehen.

## 12. Flächenbilanz

| Sondergebiet Bilveringsen<br>Flächenbilanz |                             |             |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>Sondergebiet 1 (SO 1)</b>               | <b>35.614 m<sup>2</sup></b> | <b>83 %</b> |
| <b>Sondergebiet 2 (SO 2)</b>               | <b>3.074 m<sup>2</sup></b>  | <b>7 %</b>  |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b>               | <b>4.533 m<sup>2</sup></b>  | <b>10 %</b> |
| <b>Gesamt</b>                              | <b>43.221 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> |

## Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen Bebauungsplan wurden folgende Gutachten verwendet:

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Iserlohn, Köln, Mai 2008
- CIMA Beratung + Management GmbH: Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des HAGEBAUMARKTs in Iserlohn, Reiterweg, Köln, 22. September 2017
- Brilon, Bondzio, Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ in Iserlohn, Bochum, November 2017
- Brilon Bondzio Weiser: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ in Iserlohn, Bochum, November 2017

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die H&B Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH als Betreiberin des Bau- und Heimwerker- sowie Gartenmarkts HAGEBAUMARKT Iserlohn beabsichtigt eine Neustrukturierung des Marktes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf maximal 15.500 m². Geplant sind hierzu Umbauten in den Bestandsgebäuden sowie bauliche Erweiterungsmaßnahmen.

Die geplanten Flächenoptimierungen und Verkaufsflächenerweiterungen werden notwendig, um sich zeitgemäß und bedarfsgerecht den heutigen marktüblichen Gegebenheiten anzupassen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ erforderlich. Den Aufstellungsbeschluss hierzu hat der Rat der Stadt Iserlohn in seiner Sitzung am 11.07.2017 beschlossen.

Für das geplante Vorhaben ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, die als unselbständiger Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert ist. Die Inhalte werden im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargestellt.

#### 1.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes an der Mendener Landstraße zu schaffen.

Der für das Plangebiet bestehende, derzeit rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 193 „Bilveringsen“ (einschl. der 4. Änderung) setzt ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Zulässig sind die Branchen Mediathek, Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter, Verkauf von Sanitärinstallationsmaterial, Elektroinstallations- und Gerätemarkt. Darüber hinaus sind im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO als zulässig festgesetzt worden, soweit diese nicht wesentlich störend sind. Ausgeschlossen sind zentrenrelevanter Einzelhandel und der Fremdwerbung dienende Außenwerbeanlagen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ erfolgt eine Anpassung der Sortimentsstruktur und der zulässigen Verkaufsfläche an die aktuelle Bedarfssituation. Die geplanten Erweiterungen und die Sortimentsgliederung entsprechen den Zielen und Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Iserlohn. Danach genießen bestehende Einzelhandelsbetriebe, die in ihrem Kernsortiment nicht zentrenrelevante Sortimente führen und deren Standort nicht in

einem zentralen Versorgungsbereich oder Agglomerationsstandort liegt, einen weitergehenden Bestandsschutz, der auch eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung beinhaltet.

Das Plangebiet ist gegliedert in die beiden Sondergebietsflächen SO1 und SO2. Das ca. 35.600 m<sup>2</sup> umfassende Teilgebiet SO1 wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Als zulässige Art der Nutzung wird ein Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 15.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hierbei wird bestimmt, dass zentrenrelevante Randsortimente einen Anteil von 10 % an der Verkaufsfläche, jedoch max. 1.400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen, um Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Iserlohn oder der Nachbargemeinden auszuschließen.

Das ca. 3.075 m<sup>2</sup> umfassende Teilgebiet SO2 wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Unterbringung dienstleistungsorientierter Nutzungen festgesetzt. Als Art der Nutzung sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotel und Gastronomie sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Einzelhandelsnutzungen mit zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind in diesem Plangebietsteil ausgeschlossen.

## 2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise

### 2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

#### 2.1.1 Bau- und Planungsrecht

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden explizit zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu gehören:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung;
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter;
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten (Anm.: In Dortmund sind solche Gebiete nicht festgesetzt, also nicht betroffen);
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung;
- Darstellung der Landschaftspläne sowie sonstiger umweltrechtlicher Fachpläne, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechtes und

- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 (4) vor, dass für die o. g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### 2.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Über das BauGB hinaus sind im Verfahren der Umweltprüfung je nach Umweltbelang u. a. folgende Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- Landeswassergesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- 16./ 39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft

## 2.2 Planerische Vorgaben

### **Regionalplan**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen stellt den Vorhabenbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

### **Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans..

### **Biotopkatasterflächen,-gesetzlich geschützte Biotope**

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsraums LR-Vlb-022 mit der Bezeichnung: „Siedlungs-überprägte Kalksenke zwischen Letmathe und Hemer“.

Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen und Landschaftsschutzgebiete sind nicht im Plangebiet sondern nur in der Umgebung ausgewiesen.

FFH-Lebensraumtypen, Flächen des Alleen-Katasters, Gebiete für den Schutz der Natur, Wildnisgebiete, Naturwaldzellen, gesetzlich geschützte Biotope, Naturparke, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

## **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dar. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **Bebauungspläne / Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 193 „Bilveringsen“ (inkl. 4. Änderung), rechtskräftig seit dem 06.12.1986. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Zulässig sind die Branchen Mediathek, Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter, Verkauf von Sanitärinstallationsmaterial, Elektroinstallations- und Gerätemarkt sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (außer zentrenrelevanter Einzelhandel und der Fremdwerbung dienende Außenwerbeanlagen).

## **2.3 Methodische Vorgehensweise**

### **2.3.1 Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, d. h. mit fortschreitender Planungsdetailierung (vom Vorentwurf des Bebauungsplanes über den Entwurf zur Offenlage bis zum Satzungsentwurf) wird auch der Umweltbericht entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände fortgeschrieben. Diese verfahrensbegleitende Umweltprüfung soll eine nachvollziehbare und ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ebenso wie die Bestandsaufnahme, orientiert sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG, d.h. getrennt für die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Fläche, Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Orts- und Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, stützt sich jedoch teilweise auf die Ergebnisse fachgutachterlicher Untersuchungen (Schallimmissionen).

### **2.3.2 Anwendung der Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Plangebiet weist aufgrund der Einzelhandels- und gewerblichen Nutzung des Gesamtgrundstücks eine nahezu vollständige Flächenversiegelung auf. Natürliche Bodenstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit der Planung tritt daher keine relevante Veränderung der Nutzung von Grundflächen ein, die einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des BNatSchG oder LNatSchG NRW darstellen würden. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden. Darüber hinaus besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 193, so dass keine Eingriffsrelevanz gegeben ist.

### 2.3.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Mit der Aktualisierung des BNatSchG zum März 2010 wurde der besondere Artenschutz in Deutschland gesetzlich konkretisiert und an die europäischen Vorgaben angepasst. Den Bestimmungen des BNatSchG folgend sind daher bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und die Belange des Artenschutzes zu prüfen.

Die Erstellung eines gesonderten artenschutzrechtlichen Gutachtens ist nicht erforderlich, da aufgrund der Lage und der Ausstattung des Plangebiets keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

## 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 3.1 Mensch

Das Schutzgut Mensch beschreibt die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie ihr Wohlbefinden. Hierunter sind die im Zusammenhang mit der Planung auftretenden Auswirkungen auf den Menschen sowie das Wohnumfeld und auf die Erholungsfunktion von Bedeutung.

#### 3.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet hat als Betriebsgrundstück eines Bau- und Gartenmarkts keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Auf das Plangebiet und den Umgebungsbereich wirken Verkehrslärmimmissionen der A 46 und der Mendener Landstraße ein.

#### 3.1.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich schutzwürdige Nutzungen. Hierbei handelt es sich um die Wohnbebauung südlich der Mendener Landstraße sowie um eine Wohnnutzung westlich des Plangebiets am Reiterweg. Die Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs löst Verkehrsaufkommen verbunden mit Lärmimmissionen aus. Durch den Zu- und Ab-

fahrtsverkehr, die Bewegungsvorgänge auf der Stellplatzfläche sowie die Beschickung des Marktes können die angrenzenden Wohnnutzungen durch Immissionen beeinträchtigt werden.

Weiterhin können durch das erhöhte Verkehrsaufkommen infolge der geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes im umliegenden Straßennetz zusätzliche Geräuschbelastungen auftreten, die ebenfalls unter Immissionsschutzgesichtspunkten zu bewerten sind.

Die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in Form von Lärmimmissionen wurden auf Grundlage eines Schallgutachtens (Brilon Bondzio Weiser, November 2017) beurteilt.

Der Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzung im Wohngebiet Zur Sonnenhöhe gegenüber den gewerblichen Immissionen bemisst sich nach den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und den verbindlichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Das Wohngebiet ist als reines Wohngebiet WR einzustufen, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 50/35 dB(A) tags/nachts einzuhalten sind. Im vorliegenden Fall wird das Wohngebiet jedoch bereits in der Bestandssituation durch benachbarte gewerbliche Nutzungen beeinflusst, so dass eine Gemengelagensituation vorliegt. Maßgeblich für die Gemengelageneinordnung ist hier das unmittelbar der Wohnnutzung benachbarte Transportbetonwerk an der Mendener Landstraße. Auch die nördlich der Mendener Landstraße befindlichen gewerblichen Nutzungen (Baustoffhandel, Bau- und Gartenmarkt, Elektrohandel, Fitnessstudio) wirken auf die Wohnnutzung ein. Es liegt somit eine Gemengelagensituation vor, so dass gem. Ziffer 6.7 der TA Lärm eine Erhöhung des Immissionsrichtwertes auf einen geeigneten Zwischenwert vorgenommen werden kann (vgl. hierzu ausführlich Kap. 9.1 der Begründung).

Für die maßgeblichen Immissionsorte wird ein Zwischenwert von 55 dB(A) angesetzt, der dem Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete WA entspricht. Die Betrachtung des Nachtzeitraums (22.00 – 6.00 Uhr) kann entfallen, da der Bau- und Gartenmarkt keinen Nachtbetrieb hat.

Die Ergebnisse der durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel sind am südlich der Mendener Landstraße gelegenen Wohngebäude Zur Sonnenhöhe 112 mit 47,4 dB(A) festzustellen. Damit wird der gem. Ziffer 6.7 TA Lärm als Zwischenwert bestimmte Immissionsrichtwert von 55 dB(A) der TA Lärm um 7,6 dB(A) unterschritten.

Das geplante Vorhaben führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz. Daher ist die Berücksichtigung der Geräusche von öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebiets ebenfalls Bestandteil der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung.

Durch das Planvorhaben erhöhen sich die Beurteilungspegel im Umgebungsbereich nur geringfügig um max. 0,2 dB(A). Allerdings zeigt das Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits im Prognose-Nullfall (künftiges Verkehrsaufkommen ohne die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes) an allen Immissionsorten überschritten werden. Durch die geringfügige (rechnerische) Erhöhung der Beurteilungspegel im umliegenden Straßennetz werden keine städtebaulichen Missstände ausgelöst. Von diesen ist dann auszugehen, wenn Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts erstmals erreicht oder überschritten werden. Dieser kritische Wert zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch durch die Planung weder erreicht noch überschrit-

ten. Eine relevante Immissionsbelastung im umliegenden Straßennetz durch den planbedingten Zusatzverkehr kann somit ausgeschlossen werden.

In der Gesamtbeurteilung ist daher festzustellen, dass durch die geplante Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ keine nutzungsunverträgliche Immissionssituation ausgelöst wird. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

### 3.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Berücksichtigung des Schutzgutes ist im Bundesnaturschutzgesetz und Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und Landesforstgesetz NW sowie im Baugesetzbuch (u.a. Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie der Erhalt des Waldes) geregelt. Hinsichtlich des Artenschutzes ist zudem die Bundesartenschutzverordnung zu berücksichtigen. Das Fachinformationssystem des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) gibt Auskünfte und Handlungsempfehlungen.

#### 3.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet tangiert weder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete noch gesetzlich geschützte Biotop oder geschützte Landschaftsbestandteile. Auch befinden sich im Plangebiet keine Flächen des Biotopkatasters des LANUV. Das nächste schützenswerte Biotop befindet sich südöstlich des Plangebiets und hat die Bezeichnung BK-4612-0001 „NSG Dunloh“.

Im Plangebiet befindet sich ein Bau- und Gartenmarkt mit großer Stellplatzanlage. Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung und Straßen umgeben. Die Fläche wird im Norden und im Osten von der Autobahn 46, im Süden von der L 743 (Mendener Landstraße) und im Westen durch den Reiterweg begrenzt. Die an das Plangebiet direkt angrenzenden südlichen und westlichen Böschungsflächen der A 46 sind mit überwiegend heimischen Laubbaumarten dicht bewachsen. Innerhalb des Plangebiets gibt es nur vereinzelt Bepflanzungen in Form von Stellplatzbegrünung.

#### 3.2.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu einem geringfügigen Eingriff in Gehölzbestände im nördlichen Bereich sowie im östlichen Bereich. Hier müssen aufgrund des geplanten baulichen Erweiterungsvorhabens einige wenige Bäume gefällt werden. Bei der Fällung von Bäumen gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Iserlohn.

Eine Bedeutung für die Tierwelt kann der Fläche, trotz dem Vorhandensein einiger weniger Grünflächen, nicht zugesprochen werden. Somit kann eine Lebensrauman eignung durch die beabsichtigte Erweiterung des Garten- und Baumarkts für planungsrelevante Arten aufgrund der derzeitigen Flächennutzung, der umgebenden Straßen und dem damit verbundenen Störungsreichtum sowie der Kleinräumigkeit und isolierten Lage der Fläche insgesamt ausgeschlossen werden.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

### 3.3 Fläche, Boden und Wasser

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Hierbei sind Maßnahmen zur Nachverdichtung und zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### 3.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind durch die vorhandenen Nutzungen stark anthropogen überformt, natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr vorhanden. Der Boden ist durch Gebäude und Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt, lediglich in Randbereichen sind kleinere Grünflächen vorhanden, die als Industriegrün einzustufen sind.

Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) des LANUV liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

#### 3.3.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung wird keine zusätzliche Fläche nennenswerten Umfangs versiegelt. Die Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts erfolgt durch Rück- und Umbau bereits vorhandener Gebäude bzw. Überbauung vorhandener Stellplatzflächen.

Die Planung sieht zudem keine Veränderungen vor, die sich auf Oberflächengewässer und die Grundwassersituation auswirken könnten. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine Hebeanlage dem städtischen Kanal in der Mendener Landstraße zugeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz alternativ über Rigolen zur Versickerung gebracht oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über eine Kanalisation ortsnah in ein Gewässer eingeleitet.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet durch die Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche, Boden und Wasser werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

### 3.4 Klima und Luft

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

### 3.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Als Luftleitbahnen für Kalt- und Frischluft sowie für den allgemeinen Luftaustausch fungieren vor allem Freiflächen mit ausreichender Breite und ohne natürliche oder künstliche Barrieren. Das Plangebiet ist großflächig mit Gebäuden überbaut und liegt kesselartig zwischen den höher gelegenen Verkehrsstraßen A 46 einschl. der Anschlussstelle an die B 7 und der Mendener Landstraße im Norden, Osten und Süden. Für die Durchlüftung angrenzender Flächen kann dem Plangebiet somit keine oder allenfalls geringe Bedeutung beigemessen werden. Die Luftqualität unterliegt einer Vorbelastung durch die stark befahrene A 46 und Mendener Landstraße. Die Böschungsflächen der A 46 sind mit Laubgehölzen dicht bewachsen, so dass von einer Schadstoffreduzierung durch Filterwirkung ausgegangen werden kann.

Grundsätzlich fungieren vor allem Acker- und Grünlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiete und schaffen damit einen Temperatenausgleich. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet eignet sich dieses nicht für eine Wärmeregulation.

### 3.4.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu keiner grundsätzlichen Veränderung der gegebenen Luft- und Klimasituation. Weitergehende Versiegelungen nennenswerten Umfangs werden mit der Planung nicht ausgelöst. Durch das mit der Planung einhergehende prognostizierte Zusatzverkehrsaufkommen kommt es – im Verhältnis zur bestehenden Grundbelastung - zu keiner signifikanten Erhöhung der Luftschadstoffkonzentrationen im umgebenden Straßennetz. Aufgrund der offenen Baustruktur im Umgebungsbereich (keine enge und geschlossene Straßenrandbebauung) kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher unterschritten werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

## 3.5 Orts- und Landschaftsbild

### 3.5.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet und die westlich anschließenden Nutzungen mit dem Baustoffhandel und dem Parkhaus des Campus Seilersee haben mit den großflächigen Gebäuden und Stellplatzflächen den Charakter eines Gewerbegebietes ohne besondere städtebauliche Qualität. In der Fernwirkung (östlicher Ortseingangsbereich) tritt das Plangebiet allerdings nicht in Erscheinung, da es höhenmäßig unter dem Höhenniveau der A 46 und der Anschlussstelle an die B7 sowie der Mendener Landstraße liegt. Durch die mit Großgehölzen bestandenen Böschungsflächen der A 46 ist das Gebiet darüber hinaus nach Norden und Osten wirksam eingegrünt.

### 3.5.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird sich kein grundsätzlich anderes Orts- und Landschaftsbild ergeben, da die Bestandsbebauung überwiegend erhalten bleibt und geplante Neubaumaßnahmen im Bereich vorhandener Bausubstanz erfolgen werden. Der Bebauungsplan setzt maximal

zulässige Oberkanten der Gebäude fest, so dass eine unangemessene bzw. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Höhenentwicklung ausgeschlossen wird.  
Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

### 3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

#### 3.6.1 Beschreibung der Bestandssituation

Kultur- und sonstige Sachgüter, die einen besonderen Schutzanspruch beanspruchen, sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

#### 3.6.2 Prognose der Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Es ergeben sich keine Auswirkungen der Planung auf schutzwürdige Kultur- und sonstige Sachgüter.

### 3.7 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen. Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über allgemeine Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen daher nicht.

### 3.8 Zusammenfassende Wertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hat gezeigt, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden insgesamt als gering eingestuft. Diese Einstufung ergibt sich aus der Tatsache, dass das Plangebiet bereits in der Bestandssituation bebaut und entsprechend den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes als Bau- und Gartenmarkt (Gebiet SO1) sowie als Anlage für sportliche Zwecke (SO2) genutzt wird. Die mit der Planung verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten erfolgen ganz überwiegend auf bereits heute durch Bebauung oder Stellplatzanlagen versiegelten Grundstücksflächen. Die von dem Betrieb des Bau- und Gartenmarktes auf die Umgebungsnutzung (Wohnbebauung südlich der Mendener Landstraße) einwirkenden Geräuschimmissionen sind unter Beachtung der Vorbelastung (u.a. Transportbetonwerk an der Mendener Landstraße) als gering zu betrachten, da die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die benachbarte Wohnnutzung sicher eingehalten werden.

## 4. Prognose der Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird bereits als Standort eines Garten- und Baumarkts genutzt. Sollte der Markt aufgrund nicht durchgeführter Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen nicht mehr wettbewerbsfähig sein, würde der jetzige Standort in letzter Konsequenz aufgegeben. Hiermit ist das Risiko eines Gebäudeleerstands mit den entsprechenden Folgeerscheinungen (allmähliche Verwahrlosung, Vandalismus) verbunden.

Im positiven Fall kann das Areal einer anderen (gewerblichen) Nutzung zugeführt werden. Hierzu bedarf es der erneuten Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist die Bestandssicherung mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Garten- und Baumarkts. Alternative Standortüberlegungen kommen nicht in Betracht, da am Standort erhebliches Sachkapital in Gebäuden und Anlagen gebunden ist. Unabhängig hiervon stehen im Stadtgebiet auch keine alternativen Standorte für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt zur Verfügung, der mit den Zielen der Raumordnung und den Zielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in Übereinstimmung stehen würde.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichts

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

### 6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend den vorstehend dargelegten Betrachtungen der einzelnen Schutzgüter werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Das Erfordernis zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen durch die Stadt Iserlohn wird daher nicht gesehen.

## 7. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die möglichen erheblichen Auswirkungen bei Umsetzung des mit dem Bebauungsplan Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ verbundenen Planungsrechts wurden für die einzelnen Schutzgüter unter Beachtung der Bestandssituation und der gegebenen planungsrechtlichen Situation erfasst und bewertet. Insgesamt sind nur geringe und nicht erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Das Plangebiet wird bereits heute umfassend durch den vorhandenen Bau- und Gartenmarkt sowie das benachbarte Fitnessstudio genutzt. Die Flächen im Plangebiet sind durch Gebäude und Stellplatzanlagen großflächig überbaut und haben somit keine oder nur eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter. Mit der Planung tritt keine grundsätzlich andere Situation ein, da geplante Baumaßnahmen ganz überwiegend auf bereits bebauten Flächen stattfinden werden. Relevante Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht erkennbar, planungsrelevante Arten sind nicht betroffen. Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann verzichtet werden, da bereits durch den derzeit noch für das Plangebiet geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 193 umfassendes Baurecht gegeben ist. Die möglichen Auswirkungen durch den Betrieb des Baumarkts auf das Schutzgut

Stadt Iserlohn

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ - Vor-  
entwurf

Mensch wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens erfasst und bewertet. Im Er-  
gebnis zeigen sich keine Immissionskonflikte, da die zu beachtenden Orientierungs- bzw. Im-  
missionsrichtwerte für die benachbarte Wohnnutzung sicher eingehalten bzw. unterschritten  
werden.

Dortmund, 04.01.2017



**Planquadrat Dortmund**

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstraße 34 - 44139 Dortmund

E-Mail: [info@planquadrat-dortmund.de](mailto:info@planquadrat-dortmund.de)

☎ 0231 / 55 71 14 -0 - 📠 0231 / 55 71 14 -99