

**Beratungsdrucksache**

**Nr.: DS9/2053**

Federführend:  
Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich  
Datum: 13.12.2017  
Verfasser: Jana Gienke

**Bebauungsplan Nr. 356 "Verkehrslehrgarten", 2. Änderung (Bereich Baedeker Platz)**  
**Hier: Aufstellungsbeschluss**

*vorgesehene Beratungsfolge:*

Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.01.2018	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Vorberatung
06.02.2018	Rat der Stadt Iserlohn	Entscheidung

Gesehen Bm:	
-------------	--

Mitzeichnungen:

Name:						
Handzeichen:						

Beschlussumsetzung bis:	2018	Beschlusskontrolle:	Ja		Nein	
	Betrag:	I-Auftrag:	Produktnummer:			
Investive Auszahlungen in €						
Investive Einzahlungen in €						

	Betrag:	einmalig	laufend	ggf. bis	Produktnummer:
Personalaufwand in € (p/a)					
Sachaufwand in € (p/a)					
Erträge in € (p/a)					

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt folgenden Beschluss zu fassen:

Die 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 356 „Verkehrslehrgarten“ ist nach den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundsätzen und innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches gem. § 13 BauGB zu ändern.

Der Lageplan mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (Anlage 1) wird Bestandteil dieses Beschlusses.

**Sachverhalt:**

In dem Nahversorgungszentrum „Baedeker Platz“ bieten derzeit ein Lebensmittelvollsortimenter (2.350 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche), ein Lebensmitteldiscounter (1.328 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche), ein Drogeriefachmarkt (751 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche), ein Fachmarkt für Tierfutter/-Zubehör (712 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche) sowie ein Kiosk (70 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche) ihre Waren an. Die Geschäftsfläche aller Einzelhändler beträgt insgesamt 5.211 m<sup>2</sup>.

Weiterhin ist ein Ärztehaus mit einer Nutzfläche von 1.232 m<sup>2</sup> geplant; die entsprechende Baugenehmigung ist bereits erteilt (s. Anlage 2).

Aufgrund der hohen Kundenfrequenz und zur Verbesserung der internen Abläufe beabsichtigt der Lebensmitteldiscounter ALDI eine Vergrößerung der Verkaufs- und Geschäftsfläche um insgesamt 247,20 m<sup>2</sup>. Die Erweiterung soll einen Backwarenraum (zusätzlich ca. 42 m<sup>2</sup>), eine Vergrößerung des Lagers (zusätzlich ca. 12 m<sup>2</sup>) sowie der Nebenräume (zusätzlich ca. 10 m<sup>2</sup>) und eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um zusätzlich 181,93 m<sup>2</sup> ermöglichen.

Der vorhandene Baukörper des Lebensmitteldiscounters soll in südliche Richtung erweitert werden, indem die Außenwand des Gebäudes auf die Grundstücksgrenze verschoben wird. Dies ist mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke abgestimmt; eine entsprechende Baulast soll übernommen werden.

Die Stellplatzsituation stellt sich wie folgt dar:

Derzeit stehen für den Einzelhandel gemäß den Baugenehmigungen insgesamt 204 Stellplätze für den Einzelhandel zur Verfügung. Der errechnete Bedarf liegt bei 161 Stellplätzen.

Nach Realisierung des bereits genehmigten Gesundheitshauses und der vorgesehenen Erweiterung des Aldi-Marktes würden zukünftig insgesamt 226 Stellplätze zur Verfügung stehen. Davon sind 31 dem Gesundheitsamt und 195 dem Einzelhandel zuzuordnen. Der errechnete Bedarf liegt bei insgesamt 178 Stellplätzen.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind zwei Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 356 „Verkehrslehrgarten“ erforderlich:

1. Die geplante Erweiterung des Baukörpers wird auf der Südseite die festgesetzte Baugrenze um etwa 3 m überschreiten. Es ist deshalb erforderlich, die Baugrenze zu verschieben. Städtebauliche Nachteile sind dadurch nicht zu erwarten. Die neue Raumkante ist vom öffentlichen Straßenraum nicht erkennbar.
2. In dem rechtverbindlichen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass der Discounter maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen darf. Insofern ist eine Erhöhung auf 1.200 m<sup>2</sup> notwendig. Die Erhöhung ist relativ geringfügig und hat voraussichtlich keine negative Auswirkung auf bestehende Versorgungsstrukturen. Diese Einschätzung wurde in einer im Mai 2017 erarbeiteten Auswirkungsanalyse dargelegt. Die beauftragte Gesellschaft kommt zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes keine Betriebsschließungen oder nachhaltige Betriebsschwächungen anderer Einzelhandelsbetriebe einhergehen werden. Somit könne man sowohl städtebauliche als auch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen der Erweiterung ausschließen; auch zentrale Versorgungsbereiche seien durch die Erweiterung in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht gefährdet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nachversorgungszentrum“ dar. Zudem ist der Bereich als ein zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Die vorgesehene Änderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Daher wird im Rahmen des Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Sollten für das weitere Verfahren Gutachten erforderlich sein, trägt die Kosten dafür der Veranlasser der Planänderung.

In Vertretung

Janke  
Stadtbaurat

**Anlage(n):**

1. Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Übersichtsplan mit Stellplatznachweis
3. Tabellarische Übersicht der Stellplatzflächen