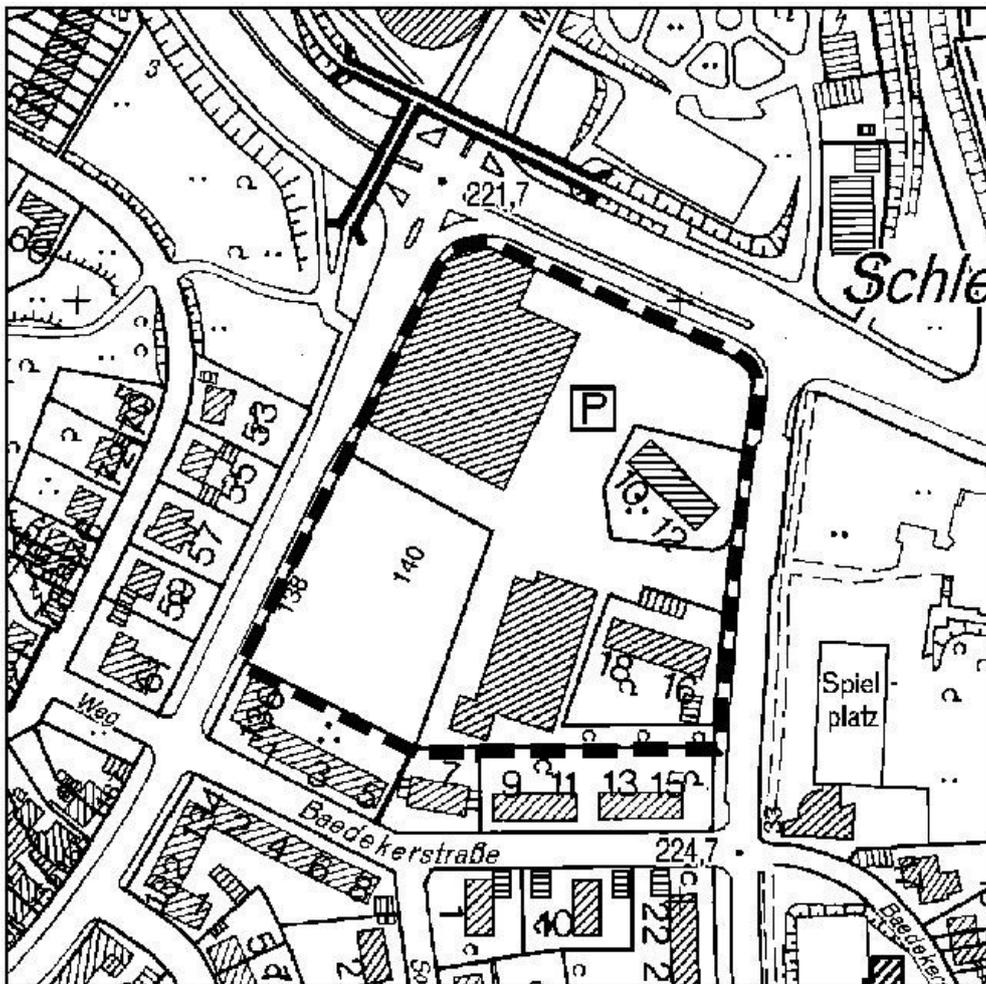


## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 356 "Bereich Verkehrslehrgarten"  
2. Änderung gem. § 13 BauGB



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau  
Abteilung Städtebauliche Planung  
61-2 Jana Gienke

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>2</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Umweltbelange	3
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1	Raumordnung	3
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungsplan	3
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>4</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	4
4.2	Verträglichkeit und Auswirkungen im Einzelhandel	5
<b>5</b>	<b>Umwelt</b>	<b>6</b>
5.1	Umweltprüfung	6
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6
5.3	Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG	6
5.4	Altlasten	6
5.5	Sonstige Umweltauswirkungen	6
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>7</b>
7.1	Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub	7
7.2	Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden	8
7.3	Kampfmittel	8
7.4	Arten- und Baumschutz	8

# 1 Planungserfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich zu schaffen.

Der Rat der Stadt hat am 06.02.2018 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 356 „Bereich Verkehrslehrgarten“ nach den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundsätzen und innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches gem. § 13 BauGB zu ändern.

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.

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.

## 2 Bestandssituation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Wermingsen, im zentralen östlichen Stadtgebiet. Die Änderung beschränkt sich auf den Teilbereich des Nahversorgungszentrums Baedeker Platz.

Das Nahversorgungszentrum wurde durch eine Änderung des Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn, die am 13.07.2010 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, als Zentraler Versorgungsbereich aufgenommen. Im Gegenzug wurde der zentrale Versorgungsbereich Buchenwäldchen aufgehoben. Die Bezirksregierung hat der Änderung zugestimmt.

Die Flächen befinden sich im Eigentum verschiedener Gesellschaften und Privatpersonen.

Die Erschließung des Zentrums erfolgt über die Mendener Straße und die Straße Im Wiesengrund.

## **2.2 Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gemäß dem Baugesetzbuch von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten. Nach Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde) ergibt sich im nordwestlichen Bereich des Nahversorgungszentrums ein Hinweis auf Altlasten im Plangebiet. Da dieser Bereich vollständig bebaut und versiegelt ist und durch die Planänderung nicht berührt wird, ist voraussichtlich keine weitere Untersuchung erforderlich.

Hinweise auf Einwirkungen durch den Bergbau liegen nicht vor.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

## **3 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung**

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes NRW die regionalen Erfordernisse der Raumordnung für die Ordnung, Entwicklung und Sicherung des Regierungsbezirkes fest.

Der Regionalplan - Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen - (Stand: September 2011) legt sowohl für das Plangebiet als auch für den Umgebungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest.

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehen somit die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ dar. Zudem ist der Bereich als ein zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 356 „Bereich Verkehrslehrgarten“ ist seit dem 13.11.2010 rechtsverbindlich.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind zwei Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich:

1. Die geplante Erweiterung des Baukörpers würde 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. Der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks hat zugesagt, eine entsprechende Baulast zu übernehmen.
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 1.140 m<sup>2</sup> notwendig.

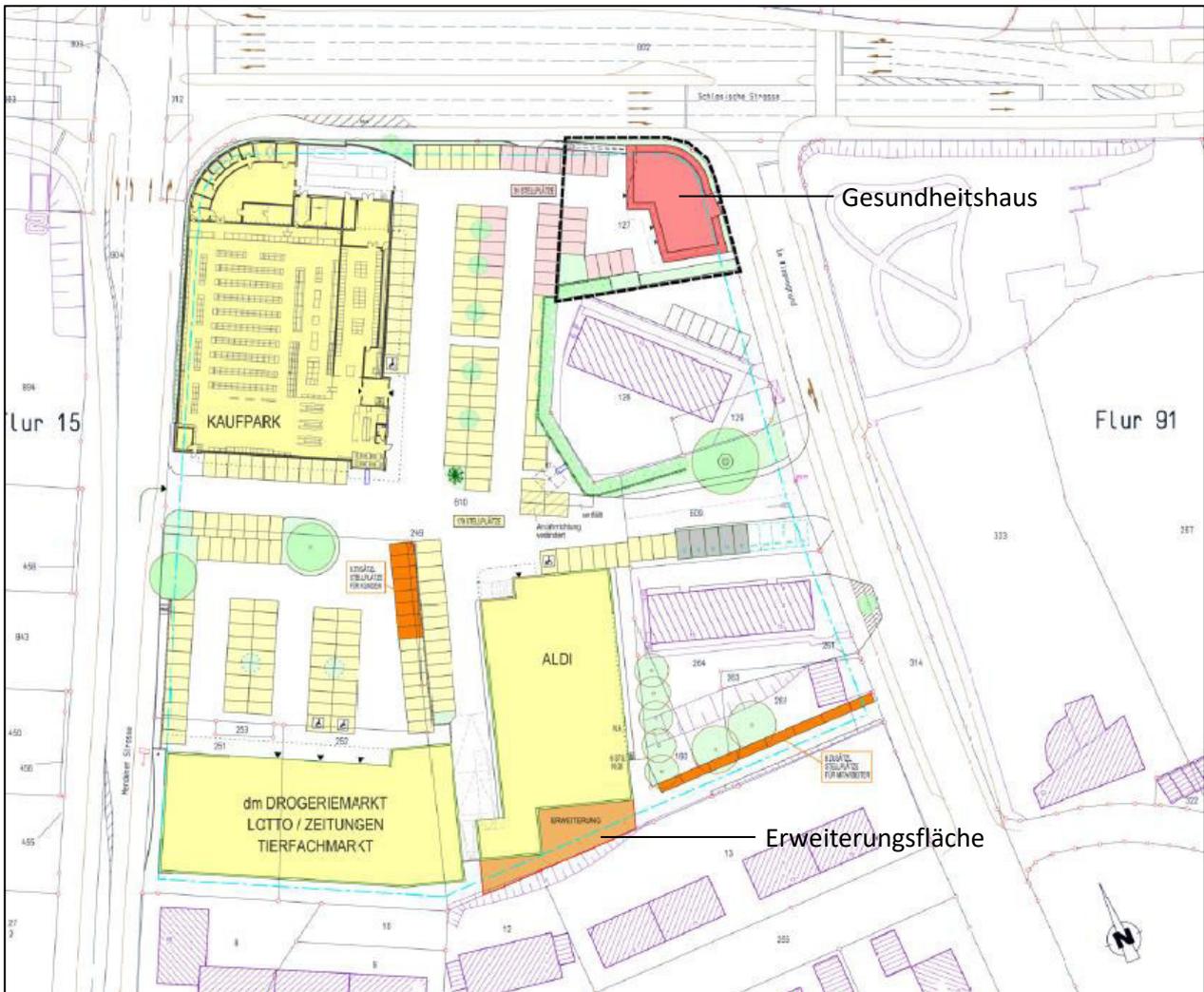
## **4 Städtebaulicher Entwurf**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

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.

Im Zusammenhang mit dem Erweiterungsvorhaben soll die Zahl der Kundenstellplätze von 210 auf 218 erhöht werden. Damit wird pro 30 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche ein neuer Kundenstellplatz geschaffen. Die acht zusätzlichen Stellplätze südlich des ausgewiesenen Mischgebietes und angebunden an die Straße Im Wiesengrund sollen ausschließlich den Mitarbeitern zugeordnet werden. Von den 226 Stellplätzen (einschließlich Mitarbeiterstellplätzen) fallen 31 Stellplätze dem geplanten Gesundheitshaus und 195 Stellplätze dem Einzelhandel zu. Der errechnete Bedarf liegt bei insgesamt 178 Stellplätzen. Durch die Realisierung des Gesundheitshauses entfallen von den auf dieser Fläche vorübergehend zur Verfügung gestellten Stellplätzen ca. 19 Stellplätze; dies ist angesichts der erteilten Baugenehmigung in den zuvor aufgeführten Zahlen bereits berücksichtigt.

**Abb.: Lageplan mit Gesundheitshaus und Aldi-Erweiterung**



#### **4.2 Verträglichkeit und Auswirkungen im Einzelhandel**

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters 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.

## **5 Umwelt**

### **5.1 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im Rahmen des Verfahrens gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Planung tritt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB sind daher nicht erforderlich.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG**

Durch mehrere Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen. Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 ff. BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie enthalten.

Aufgrund der als geringfügig eingeschätzten Veränderungen der Bestandssituation durch den Bebauungsplan wird im Rahmen der Beteiligung zunächst lediglich eine Stellungnahme zum Artenschutz eingeholt.

### **5.4 Altlasten**

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich nach dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises der Altstandort 06/180 - "Mendener Straße 142-146, Aral Tankstelle" (Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle). Im Zuge der Planänderung wird die Kennzeichnung dieses Altstandortes eingefügt. Aus Sicht des technischen Umweltschutzes bestehen keine Bedenken.

### **5.5 Sonstige Umweltauswirkungen**

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB genannten Schutzgüter sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Angesichts der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens ist davon auszugehen, dass die Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs keine merkbare Erhöhung der Lärmimmissionen zur Folge hat.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 256 „Bereich Verkehrslehrgarten“ bleiben weitestgehend unverändert. Neben der Verschiebung einer Baugrenze wird lediglich die maximal zulässige Verkaufsflächengröße des Lebensmitteldiscounters vom 1.000 qm auf 1.140 qm erhöht:

### Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

SO<sub>(NV)</sub> Sondergebiet - Nahversorgung

Die Festsetzung zum SO1 wird folgendermaßen geändert (Änderung in fett-kursiv):

„Für das Sondergebiet SO1 gilt:

Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:

- Einzelhandelsbetriebe – auch großflächige Einzelhandelsbetriebe – der Lebensmittelbranche in Form von Vollsortimentern und Discountern mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Vollsortimenter darf eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 qm und der Discounter von maximal **1.140 qm** aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß Iserlohner Sortimentsliste, Stand 2009), darf 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten, deren Gesamtgröße darf maximal 100 qm je Betrieb betragen.
- Ladenhandwerksbetriebe
- Apotheken
- Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe
- Schank- und Speisewirtschaften“

## 7 Hinweise

### 7.1 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.: 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.

## **7.2 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 Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn (Tel. 02371/217-2518) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-42; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

## **7.3 Kampfmittel**

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu kontaktieren und die Kampfmittelfreiheit fachgerecht zu überprüfen. 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 über den Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu verständigen.

## **7.4 Arten- und Baumschutz**

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 39 ff. BNatSchG. Gemäß den allgemeinen Artenschutzbestimmungen gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit.

Es gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn.

Iserlohn, den

Dr. Ahrens