Stadt Iserlohn
Bereich Stadtplanung
61/2 (2353 Vi.)

Bebauungsplan Nr. 226, Hennen - Waldemey / Paschufer -, 4. Änderung gemäß § 2 Baugesetzbuch

<u>Begründung zum Blatt 1 - Hauptplan (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch</u>)

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 226, Hennen - Waldemey / Paschufer ist seit dem 15.07.2000 rechtsverbindlich und hat mit den Verfahren zur 1., 2. und 3. Änderung in den vergangenen Jahren bereits erste Aktualisierung erfahren.
Im Hinblick auf den weiteren Planvollzug - insbesondere zur Einbindung des projektierten SB - Marktes in die neue Mitte Hennen - ist ein weiteres Bebauungsplanänderungsverfahren notwendig.

2. Anlass und Inhalte der Bebauungsplanänderung

<u>Ausweisung einer Sondergebietsfläche / großflächiger Einzelhandel zur Stärkung der Nahversorgung in der neuen Mitte Hennen.</u>

Nach den Zielen und Leitbildern des Bebauungsplanes Nr. 226 “Hennen Waldemey/Paschufer” - und im Sinne einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung - ist die Realisierung einer neuen Dorf-/Ortsmitte in Hennen von entscheidender Bedeutung.

Die Stärkung des zentralen Ansatzes von Läden und Dienstleistungen im Bereich um die katholische Kirche / Scherlingstraße, insbesondere die Integration des Edeka -Marktes, sind wichtige Voraussetzungen für die Akzeptanz und Funktionsfähigkeit der neuen Mitte und somit auch für die “Lebendigkeit” des geplanten Marktplatzes.
Entscheidend für die Akzeptanz des Stadtteilzentrums ist außerdem ein zentrales und bequem zu erreichendes Parkplatzangebot mit kurzen Wegen zwischen Marktplatz und SB-Markt.

Abgerundet und unterstützt werden soll das Zentrum durch die Einbindung des neuen Sparkassengebäudes (bereits erstellt), einer Verwaltungsnebenstelle (“Kleines

Rathaus"), eines IT-Centers sowie einer Altenpflege- und Serviceeinrichtung westlich des Marktplatzes.

Aufgrund veränderter Eigentumsverhältnisse bietet sich nunmehr die Chance, das ca. 2500 m² große Areal um den bestehenden EDEKA-SB-Markt sowie Teile der umliegenden Flächen städtebaulich zu ordnen. Projektiert ist ein völlig neuer SB-Markt, der die Anforderungen an das Konzept der " Neuen Mitte" in geeigneter Weise erfüllen kann.

Hauptkriterien für die Umplanung des Marktes sind:

- Zeitgemäße Erweiterung der Verkaufsfläche des SB-Marktes auf ca. 1.100 m² Verkaufsfläche,

- Angliederung eines Fachmarktes (z.B. Drogerie / Getränke) sowie Angliederung von zwei Einheiten (kleinteiliger Einzelhandel) aufgrund der sich erfahrungsgemäß daraus ergebenen Synergien,

- Neuordnung der gegenwärtig verkehrstechnisch problematischen Anlieferungszone,

- Umorientierung des gesamten Eingangsbereiches der Märkte zugunsten einer Ausrichtung zum Marktplatz und den hier geplanten Einrichtungen,

- Anlage eines zentralen Parkbereiches (ca. 100 Stellplätze) als Bindeglied zwischen Marktplatz, Marktplatzeinrichtungen und dem SB-Markt zur kundenfreundlichen gemeinsamen Nutzung im Sinne der kurzen Wege.

Folgende Teileinrichtungen sind vorgesehen:

- Zentraler Bereich:
  Supermarkt - Vollsortiment, Verkaufsfläche ca. 1.100 m², Lager und Nebenflächen ca. 370 m²

- Südl. angegliederter Bereich:
  Fachmarkt (z. B. Drogeriemarkt / Getränkemarkt), Verkaufsfläche ca. 450 m², Nebenflächen ca. 35 m²

- Nordöstlich angegliederter Bereich mit Orientierung zur Scherlingstraße:
  Shop 1 - Einzelhandel oder Dienstleistung, Verkaufsfläche ca. 90 m² Nebenflächen ca. 15 m² Einzelhandel oder Dienstleistung, Verkaufsfläche ca. 90 m² Nebenflächen ca. 15 m²
  Shop 2 - Einzelhandel oder Dienstleistung, Verkaufsfläche ca. 90 m² Nebenflächen ca. 15 m²

Planungsrechtlich wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum" erforderlich. Die Verkaufsfläche wird auf max.

1.800 m² beschränkt.

Änderung der Planung im Bereich des evangelischen Kindergartens und des hier geplanten Spielplatzes.

Durch Überplanung dieses Bereiches wird erstmals die Voraussetzung für eine Anbindung der Grundstücke südlich des ev. Kindergartens an die Fliednerstraße (ehemals Planstraße 4) geschaffen.
Ein deutlicher Vorteil ergibt sich hinsichtlich der Führung von Radfahrern und Fußgängern. Der geplante Kinderspielplatz bleibt erschließungstechnisch weiterhin optimal eingebunden, wird jedoch nicht mehr durch den Fuß- und Radweg in seiner Nutzung eingeschränkt.

Die evangelische Kirche weist darauf hin, dass sich auch mittel- und langfristig keine konkreten Bedarfe für eine weitere soziale Einrichtung an diesem Standort abzeichnen, zumal auf dem nördlich angrenzenden Grundstück noch ausreichend überbaubare Fläche zur Erweiterung des Kindergartens vorhanden ist.
Die Änderung in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO trägt dieser Entwicklung Rechnung. Das Maß der baulichen Nutzung wird der Umgebung angepasst und durch Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Entsprechend der hier beabsichtigten Entwicklung wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 beschränkt.

Korrektur der privaten Grünfläche in den Baufeldern Hülsebeckenwiese, Brotkiste und südlich der Stahlrump GmbH & Co KG.

Die Festsetzung privater Grünflächen ist im Plangebiet Hennen Waldemey/Paschufer in erste Linie damit begründet, einen “weichen” Übergang der Baufelder zur freien Landschaft zu schaffen. Darüber hinaus werden schützenswerte Grünbestände in ihrem Bestand gesichert. Planungsrechtlich sind die betroffenen Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten, dies gilt auch für Terrassen, Gartenhäuschen oder andere Nebenanlagen.
In der Praxis ergänzen diese Flächen häufig die Hausgrundstücke, sodass sich eine Gliederung der Gärten in “nichtüberbaubare” Grundstücksfläche und “private Grünfläche” ergibt. Zur Vermeidung nicht beabsichtigter Härten hinsichtlich der Gartennutzung werden in den Baufeldern Hülsebeckenwiese, Brotkiste und südlich der Fa. Stahlrump die privaten Grünflächen neu abgegrenzt.
Nach Einschätzung des Fachplanungsbüros Landschaft + Siedlung / Recklinghausen ist das angestrebte Entwicklungsziel durch die vorgesehenen Änderungen dann nicht gefährdet, wenn die festgesetzten Pflanzgebote und Bindungen weiterhin beachtet werden. Vor diesem Hintergrund werden die betroffenen Teilflächen als nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Anbindung des Baufeldes Hülsebeckenwiese an das Hauptfuß- und Radwegesystem östlich des Hennener Bachtales.

Das Baufeld Hülsebeckenwiese wird durch ein Seitental des Hennener Baches vom Baufeld “Auf der Schlenke” getrennt. Eine Verbindung der beiden Baufelder durch einen Fuß- und Radweg besteht nicht und war bislang auch nicht vorgesehen.
Der bisherige Planvollzug verdeutlicht, dass für eine Fuß- und Radwegverbindung der Baufelder Hülsebeckenwiese und Waldemey ein nicht zu unterschätzender Bedarf gegeben ist. Ohne die Verbindung besteht ein Umwegezwang, der insbesondere von Kindern und Jugendlichen in keiner Weise angenommen wird. So hat sich in den letzten Jahren ein häufig genutzter und mittlerweile auch deutlich ausgeprägter Trampelpfad entwickelt, wobei das Seitenbächlein provisorisch mit einer Europalette überbrückt wird. Durch die ungeordnete Nutzung ergeben sich ein ganze Reihe von Gefahren und Problemen , wie z. B. die Ablagerung von Unrat, Schädigungen des Bachbettes oder auch ein Zertreten der angrenzenden Feuchtbrache.
Die Anlage eines Fuß- und Radweges soll dieser Entwicklung entgegen wirken. Nach Einschätzung des hinzugezogenen Büros Landschaft + Siedlung / Recklinghausen besteht zwischen dem Haupttal des Hennener Baches und dem Seitentälchen eine ökologische und landschaftliche Beziehung. Zur Vermeidung gravierender Beeinträchtigungen ist daher ein schonender und extensiv angelegter Ausbau des Weges notwendig. Hierzu wurden folgende Empfehlungen und Forderungen erarbeitet:

- schmale, max. 2m breite Wegeverbindung mit versickerungsfähigem Belag (wassergebundene Decke),
- keine Randeinfassung, d.h. weicher Übergang in die Gras- und Bracheflur. Der Bewuchs der Schotterfläche bleibt möglich, so dass die Nutzerfrequenz letztlich die Breite der unbewachsenen Bereiche bestimmt,
- leichte Brückenkonstruktion aus Naturmaterialien (z.B. Holz),
- keine Widerlager innerhalb des Bachprofiles,
- keine Dammschüttungen innerhalb des Talraumes,
- während der Bauzeit keine Flächenbeanspruchungen, die über die neue Wegefläche hinausgehen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben ist nach Einschätzung von Landschaft + Siedlung gewährleistet, dass die ökologische Durchgängigkeit des Gewässers mit seinen angrenzenden Feuchtbereichen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild liegen unterhalb der Erheblich-keitsschwelle.
Der bislang am Südrand des Baufeldes Hülsebeckenwiese festgesetzte F+R-Weg verliert seine Bedeutung und soll daher entfallen.

Die Korrektur der Fuß- und Radwegtrasse westlich des Baufeldes “Auf der Schlenke” trägt der örtlichen Situation Rechnung. Es wird eine natürlichere Gestaltung der notwendigen Böschungen und Geländeveränderungen erreicht.

Neuabgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Firmengelände der Stahlrump GmbH & Co KG

Die Stahlrump GmbH & Co KG beabsichtigt ihre Produktion vollständig nach Hennen zu

verlagern. Hierzu ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zu Lasten der östlich angrenzenden, privaten Grünfläche erforderlich. Vorgesehen ist der Bau einer den Produktionsanlagen vorgelagerten Halle für Walzdrähte mit zwei angelagerten Büroräumen.

Durch die Maßnahme wird neben einer sinnvollen Logistik auch eine günstigere Abschirmung der vorhanden Produktion erwartet. Die Auswirkungen der Lagerhalle auf die Geräuschimmissionen im Bereich der nächstgelegen Wohnhäuser wurden vom Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Dr. Hoppe - vormals Schwetzke & Partner GbR, Dortmund untersucht. Bei entsprechender Ausführung der Halle kann durch die Maßnahme eine deutliche Verbesserung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nach TA Lärm geht der Gutachter davon aus, dass hierdurch die vorgegebenen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Ergänzung der privaten Stellplatzanlage auf dem Grundstück des Evangelischen Krankenhaus Schwerte (EKS)

Die Erweiterung des privaten Stellplatzes auf dem Grundstück des EKS um beidseitig jeweils 3 Stellplätze dient der Deckung des hier zu erwartenden Stellplatzbedarfes.
Die in diesem Bereich vorgesehenen Baumpflanzungen sind hierdurch nicht gefährdet und bleiben über den Grünordnungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Verlagerung des geplanten Werkstoff-Containerstandortes vom Grundstück der kath. Kirche an die Südseite der Hennener Bahnhofstraße.

Das Grundstück der kath. Kirche unmittelbar südlich der Schöneberger Straße steht zur Aufstellung von Wertstoff-Containern nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund - aber auch zur besseren Verteilung der Werkstoff-Containerstandorte in Hennen - wird eine Verlagerung des Containerstandortes an die Südseite der Hennener Bahnhofstraße, etwa in Höhe des neuen Sparkassengebäudes vorgenommen.

Neuabgrenzung der Kompensationsflächen

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Verfügbarkeit der Grundstücke erfordern eine Neuabgrenzung der Kompensationsflächen.
Das Flurstück Nr. 347 wird mit einer Gesamtgröße von rd. 22.000 m² in das Kompensationsflächenkonzept einbezogen. Geplant ist hier eine Umwandlung von Acker in extensive Grünlandnutzung mit einer randlichen Gehölzpflanzung.
Die bislang zur Kompensation vorgesehenen Grundstücke 843 und 840 (außerhalb des Geltungsbereiches) werden zum größten Teil nicht mehr mit Kompensations-maßnahmen belastet. Hierdurch kann die innenliegende Fläche so abgegrenzt werden, dass eine zusammenhängende, für die Landwirtschaft günstige Ackerfläche verbleibt. In den Randbereichen sind Pufferzonen zum nördlich angrenzenden Wald bzw. zum Hennener Bachtal vorgesehen. Das Flurstück 961 wird vollständig aus dem

Kompensetionsflächenkonzept entlassen und als private Grünfläche ohne weitere Vorgaben festgesetzt.
Die Zuordnung der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen wird über die Zuordnungsfestsetzung dieses Bebauungsplanes rechtlich verankert. Außerdem ist ein Nachtrag zum "Städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 - Hennen - Waldemey / Paschufer" veranlasst.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach den Überleitungsvorschriften des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) können Bauleitplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und vor dem 20.06.2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung durchgeführt werden.
Das Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226, Hennen - Waldemey / Paschufer wurde am 13.07.2004 förmlich eingeleitet; Anwendung findet daher das BauGB in der alten Fassung.
Im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wird durch § 2 Abs.3 Nr.3 UVPG i.V. mit der Anlage 1 zum UVPG der Anwendungsbereich dieser Vorschrift bestimmt.
UVP-pflichtig sind danach vor allem Bebauungspläne, die für die in der Anlage 1, Nr.18 zum UVPG genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben aufgestellt werden.
Gemäß der Anlage 1 zum UVPG ist für bauplanungsrechtliche Vorhaben in der Größenordnung von 20.000 m² bis 100.000 m² eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" vorzunehmen. Sobald der Grenzwert von 100.000 m² Grundfläche überschritten wird, ist sofort eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu veranlassen.
Die genannten Werte werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 226, Hennen - Waldemey / Paschufer bei weitem nicht erreicht. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens ist daher weder eine UVP, noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4. Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Iserlohn keine zusätzlichen Kosten.

Iserlohn, den 24.01.2005

Dr. Ahrens
Erster Beigeordneter