

Stadt Iserlohn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 317 "Lebensmittelmarkt Westfalenstraße" im Ortsteil Wermingsen

Begründung zum Vorentwurf gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeine Ziele und Erfordernis der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 317 "Lebensmittelmarkt Westfalenstraße" betrifft den mittleren Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 255 "Westfalenstraße/Auf der Aeumes" und umfasst die Grundstücksflächen Westfalenstraße 81-83 sowie einen Teilabschnitt der Westfalenstraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 "Westfalenstraße/Auf der Aeumes" wurde insbesondere das Ziel verfolgt, neben der Sicherung von Gewerbestandorten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich zu unterbinden. Der Bebauungsplan Nr. 255 enthält daher die Festsetzung, dass Einzelhandelsverkaufsflächen auf 100 m² beschränkt werden und nur als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes zulässig sind.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf den ca. 6.600 m² umfassenden Grundstücksflächen Westfalenstraße 81-83 ist nunmehr als Folgenutzung die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Discounter) vorgesehen.

Aufgrund der gesamtstädtischen Zielsetzung, die Innenstadt und die Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte zu sichern, wird jedoch eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit der planungsrechtlich notwendigen Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO an diesem Standort als mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht verträglich eingeordnet. Ebenso soll eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ausgeschlossen werden. Eine generelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 255 "Westfalenstraße/Auf der Aeumes" mit der Aufhebung der Beschränkung der zulässigen produktionsbezogenen Einzelhandelsverkaufsfläche von 100 m² ist daher nicht beabsichtigt.

Mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB kann jedoch für das Grundstück Westfalenstraße 81-83 die Beschränkung auf 100 m² produktionsbezogener Einzelhandelsfläche aufgehoben werden, so dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ermöglicht wird. Da diese Aufhebung der Verkaufsflächenbeschränkung nur für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt, kann bei zukünftigen Ansiedlungsbegehren des Einzelhandels auf anderen Gewerbegrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 im jeweiligen Einzelfall abgewogen werden, ob ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden kann oder ob städtebauliche Gründe gegen eine weitere Einzelhandelsansiedlung sprechen.

Die geplante Ansiedlung des Lebensmittel-Discountmarktes auf dem Grundstück Westfalenstraße 81-83 ist städtebaulich vertretbar, da dieser Markt unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleibt und das Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs im Nahbereich des Ortsteils Wermingsen ergänzt.

2. Lage im Stadtgebiet, räumlicher Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Iserlohn im Teilabschnitt nördlich der Westfalenstraße zwischen den Einmündungsbereichen Auf der Aeumes und Danziger Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 74, 196, 197, 329, 411 und 412 der Flur 92, Gemarkung Iserlohn. Darüber hinaus ist in den räumlichen Geltungsbereich ein Teilabschnitt der Westfalenstraße einbezogen worden, da hier durch die Einrichtung einer Linksabbiegespur Veränderungen im Straßenraum erforderlich werden.

Die Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 317 "Lebensmittelmarkt Westfalenstraße" ist aus der im Plan eingearbeiteten Übersichtskarte ersichtlich.

Durch die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 "Westfalenstraße/Auf der Aeumes" nach dem Grundsatz "der spätere Bebauungsplan ersetzt den früheren Bebauungsplan" (BVerwG. Urt. v. 10.08.1990 - 4 c 3.90 - BVerwGE 85, 289) aufgehoben.

3. Rahmenbedingungen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9.500 m². Abgesehen von der Verkehrsfläche der Westfalenstraße sind die Grundstücksflächen (ca. 6.600 m²) im Besitz der Fa. MEKU Metallwarenfabrik Lenz GmbH & Co. KG. Eine gewerbliche Nutzung findet auf dem Betriebsgrundstück jedoch nicht mehr statt. Das Grundstück weist eine intensive Überbauung verschiedener gewerblicher Bauten auf. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme kleiner Randbereiche als Hofflächen versiegelt. Nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Westlich und östlich des vorbenannten Grundstücks schließen ebenfalls gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes an. Nördlich des Grundstücks grenzt Wohnbebauung (Reihenhäuser) an, die im Bebauungsplan Nr. 255 entsprechend als Allgemeines Wohngebiet WA planungsrechtlich festgesetzt ist.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB handelt, ist eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht erforderlich. Vielmehr kann das geplante Vorhaben konkret festgesetzt werden. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als 'Lebensmittelmarkt', wobei zur näheren Bestimmung die zulässige Sortimentsstruktur festgesetzt wird:

WB-Nr.	Kernsortiment	Max. Verkaufsfläche m ²
00-13.960 15-18	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter) Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	635

66	Nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel	60
	Kernsortiment insgesamt	695

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 695 m² begrenzt.

Mit der Festsetzung 'Lebensmittelmarkt' und der näheren Bestimmung der Sortimentsstruktur ist gewährleistet, dass keine anderen Einzelhandelseinrichtungen mit evtl. zentrenschädlichen Auswirkungen (z.B. Schuh- oder Textilmarkt) sich hier ansiedeln können. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 695 m² kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass der Lebensmittelmarkt der Nahversorgung dient, negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die Stadtteilzentren somit nicht zu befürchten sind. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für das Marktgebäude und die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe (1geschossige Bauweise) bestimmt.

4.2 Stellplätze

Dem Lebensmittelmarkt zugeordnet werden 75 Stellplätze (einschl. 4 Behindertenstellplätzen), die südlich des Marktgebäudes zur Westfalenstraße hin angeordnet werden. Hiermit ist ein der Verkaufsfläche ausreichend angemessenes Stellplatzangebot vorhanden, so dass auch in Spitzenzeiten kein Rückstau auf der Westfalenstraße zu befürchten ist.

Darüber hinaus werden in räumlicher Nähe zum Gebäudeeingang des Marktes 10 Fahrradabstellplätze angeordnet.

4.3 Grüngestaltung

Das Marktgebäude und die Stellplatzanlage erhalten eine rahmenbildende Grüneinfassung zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie zur Westfalenstraße in einer Breite von mindestens 2,50 m. Der rückwärtige Bereich des Marktgebäudes zu der nördlich gelegenen Wohnbebauung wird insgesamt grünordnerisch gestaltet. Hier wird ein Abstand des Marktgebäudes zur Grundstücksgrenze der benachbarten Wohnbebauung von mindestens 7,5 m eingehalten. Innerhalb dieser randlichen Grünflächen werden heimische Bäume (z.B. Bergahorn, Baumhasel) angepflanzt, so dass das bislang nahezu vollständig versiegelte Grundstück eine deutliche gestalterische Aufwertung erfährt.

Neben dieser rahmenbildenden Grüneinfassung werden zur räumlichen Gliederung auch innerhalb der Stellplatzanlage weitere Einzelbäume gepflanzt. Die dargelegten grünordnerischen Maßnahmen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt.

5. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes einschließlich der Anlieferung erfolgt über eine Zu- und Abfahrt an die Westfalenstraße, die auf der östlichen Grundstücksseite angeordnet wird. Zur leistungsfähigen Abwicklung des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der Westfalenstraße erforderlich. Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen¹ wird eine 24 m lange Abbiegespur mit den erforderlichen Verziehungslängen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Hiermit ist eine sichere und leistungsfähige Abwicklung des Zu- und Abfahrtsverkehrs gewährleistet. Aufgrund der Breite der Straßenparzelle ist der Einbau dieser Abbiegespur problemlos möglich. Die Aufweitung der Fahrbahnfläche erfolgt in nördliche Richtung, der südliche Fahrbahnrand mit der Bushaltestelle wird unverändert beibehalten.

Auf der Westseite des Grundstücks besteht eine private Zufahrtsstraße, die eigentumsrechtlich jeweils zur Hälfte dem Vorhabengrundstück und dem westlich angrenzenden Betrieb (Fa. Durable) zugeordnet ist. Hier besteht ein gegenseitiges Überfahrtsrecht beider Grundstückseigentümer. Für die Erschließung des Marktes wird diese Zufahrtsstraße nicht benötigt. Zur Sicherstellung der Zufahrt des Nachbargrundstücks wird jedoch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der westlich benachbarten Grundstücke und des Versorgungsträgers der im Norden auf der Parzelle 331 gelegenen Umformerstation festgesetzt. Die vorbezeichnete Zufahrtsstraße wird ansonsten durch das geplante Vorhaben nicht berührt.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 "Westfalenstraße/Auf der Aeumes" wurde eine Prüfung durchgeführt, ob mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) erforderlich wird. Im Ergebnis

¹ Planungsgem. Dr. Ing. W. THEINE (PGT), Verkehrskonzept für die Ansiedlung eines Lidl-Marktes an der Westfalenstraße in Iserlohn, Hannover, April 2002

wurde festgestellt, dass weder eine UVP noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird, da die zusätzlich zur Bestandssituation mögliche Erweiterung der Grundfläche deutlich unter den relevanten Werten in der Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben" des UVPG liegt.

Mit der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tritt ebenfalls keine Änderung ein, die eine UVP-Pflichtigkeit bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls begründen würde.

6.2 Immissionen

Die vor Immissionen zu schützende Wohnbebauung im Norden erfährt durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung.

Die Anlieferzone des Marktes befindet sich auf der Westseite des Marktgebäudes, so dass das Gebäude einen wirksamen Schallschirm zu der nordöstlich benachbarten Wohnbebauung bildet. Die Stellplätze befinden sich überwiegend im südlichen Bereich des Grundstücks, so dass auch hierzu keine Beeinträchtigungen der nördlich gelegenen Wohnnutzung zu erwarten sind.

Aufgrund des dargelegten Sachverhalts werden daher keine schallschützenden Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

6.3 Altlasten

Das Vorhabengrundstück ist im Bebauungsplan Nr. 255 "Westfalenstraße/Auf der Aeumes" insgesamt als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgrund dieser Belastungen hat der Vorhabenträger eine Gefährdungsabschätzung durchführen lassen². Auf dem Grundstück sind tlw. stark erhöhte Schwermetallgehalte im Feststoff und im Eluat festgestellt worden. Diese hohen Schadstoffgehalte sind auf die frühere Messingproduktion in diesem Gebiet zurück zu führen. Auf dem Grundstück Westfalenstraße 83 befand sich ein Absetzbecken für die Rückstände aus der Messingproduktion. Darüber hinaus sind Kupfer- und Nickelbelastungen aus dem Bereich der Galvanik des Produktionsprozesses der Fa. Lenz angetroffen worden.

Aufgrund der fast vollflächigen Versiegelung des Grundstücks liegen bislang keine Anhaltspunkte für eine Grundwasserverunreinigung vor. Das mit dem Umweltamt des Märkischen Kreises abgestimmte Sanierungskonzept sieht eine vollflächige Versiegelung des Grundstücks vor, um eine Schadstoffauswaschung durch versickernde Niederschläge dauerhaft auszuschließen. In diesem Zusammenhng ist bei Planungsmaßnahmen auf dem Grundstück sicherzustellen, dass im Bereich

² Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den Standort Westfalenstraße 83 Fa. Karl Lenz GmbH & Co. KG in Iserlohn, Iserlohn, August 2001

der Pflanzflächen durch Lehmadichtungen eine Niederschlagswasserversickerung ausgeschlossen wird.

Eine Verlagerung der Schadstoffe auf Deponien ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Märkischen Kreises nicht vorgesehen. Vielmehr kann der belastete Bauschutt bei Einhaltung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV) vor Ort gesichert wieder eingebaut werden. Lediglich der mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen belastete Bauschutt ist aufgrund der Bodenluftproblematik einer Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Nach Durchführung der vorbenannten Sanierungsmaßnahmen stehen nach einer Vorinformation des Amtes für Umweltschutz beim Märkischen Kreis einer gewerblichen Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt keine Bedenken entgegen.

6.4 Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes und planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 255 "Westfalenstraße/Auf der Aeumes" gesichertes Gewerbegebiet handelt. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück keine relevanten Biotopstrukturen vorhanden.

7. Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 317 "Lebensmittelmarkt Westfalenstraße" obliegt dem Vorhabenträger, der

MEKU Metallwarenfabrik Lenz GmbH & Co. KG, Iserlohn/
Lidl GmbH & Co. KG Unna.

Die Stadt Iserlohn wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen, in welchem der Vorhabenträger sich zur Realisierung der Planung in einem noch festzulegenden Zeitrahmen verpflichtet. Hierzu gehört auch der notwendige Ausbau der Westfalenstraße im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Kosten des Vorhabenträgers. Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

Dortmund, t. Juni jiii

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstr. 34 44139 Dortmund

☎ 0231 557114-0 📠 0231 557114-99

e-mail: planquadrat.dortmund@t-online.de