

STADT ISERLOHN



Bebauungsplan Nr. 250

„Baarstraße / ehem. Molkerei“

1. Änderung

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Begründung

Stand 15.01.2009

BISCHOFF & HESS
LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
UND PROJEKTPLANUNG



BREITER WEG 133 35440 LINDEN
TEL.: 06403 / 7748544 FAX 06403 / 7740639

Inhalt

1 PLANUNGSZIELE, PLANUNGSERFORDERNIS	1
1.1 Verfahren.....	1
2 VERBINDLICHE UND RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	2
2.1 Bebauungsplan.....	2
2.2 Flächennutzungsplan.....	2
2.3 Raumordnung und Regionalplanung.....	2
2.4 Einzelhandelskonzept.....	2
2.5 Schutzgebiete und Objekte.....	3
3 PLANINHALTE	3
3.1 Begrenzung des Plangebietes	3
3.2 Art der baulichen Nutzung	3
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
3.4 Verkehrsflächen.....	4
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Pflanzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 25 BauGB	4
4 ERSCHLIESSUNG	4
4.1 Verkehrliche Erschließung	4
4.2 Ver- und Entsorgung.....	5
5 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Verkehr.....	6
5.2 Einfluss auf zentrale Versorgungsbereiche.....	7
5.3 Sonstige städtebaulichen Auswirkungen.....	8
6 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG.....	9
6.1 Bestand	9
6.2 Planung	10
6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	11

1 PLANUNGSZIELE, PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Iserlohn beabsichtigt, das brach gefallene Anwesen der Molkereibetriebe Tuffi / Campina einer neuen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zwecke wurde bereits im Jahre 2004 ein Bebauungsplan aufgestellt mit der Zielsetzung dort großflächigen Einzelhandel zu platzieren. Dieser Bebauungsplan, der im Kernbereich Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzte und am 21.6.2004 Rechtskraft erlangte, wurde jedoch nicht umgesetzt.

Aufgrund neuer Investitionsabsichten mit unterschiedlichen Vermarktungskonzepten ist der Bebauungsplan nunmehr unter geänderten Rahmenbedingungen zu ändern.

Die wesentlichen Änderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Erhöhung der gesamt zulässigen Verkaufsfläche von bisher 7.000 qm auf 10.215 qm
- b) Änderung der Art der baulichen Nutzung in Bezug auf die zulässigen Verkaufsflächen unter weitestgehendem Ausschluss zentrenrelevanter Warengruppen bzw. Sortimente

Des Weiteren sind Modifizierungen und Aktualisierungen der zeichnerischen Festlegungen notwendig.

Die Standortverträglichkeit, die Lärmimmissionssituation und die Auswirkungen auf den Verkehr waren in Einzelgutachten zu prüfen. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

1.1 Verfahren

Die Planänderung erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 qm). Demnach ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden.

Hinweis zur Umweltprüfung:

§ 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB sagt: „ Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.“

In einem vorgelagerten Verfahrensschritt wurde die Pflicht zur Durchführung einer UVP geprüft. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Das Vorhaben fällt unter die Regelungen der UVPG Anlage 1 Nr. 18.8 (sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, soweit der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird). Da die zulässige Geschossfläche in BPL Bebauungsplan Nr. 250, „Baarstraße / ehem. Molkerei“, 1. Änderung über 1.200 qm (18.6.2¹) liegt, ist demnach eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.
2. Die entsprechende Studie hat nachgewiesen, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hat.

¹ Anmerkung: Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. 18.6.1 würde nur greifen, wenn das Plangebiet im bisherigen Außenbereich läge.

gen Umweltwirkungen haben kann.

Damit entfällt nach § 3c UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit ist die oben zitierte Bedingung des § 13 a erfüllt.

2 VERBINDLICHE UND RELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist identisch mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 250 „Baarstraße, ehem. Molkerei“.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Planänderung sind alle Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt neben den Verkehrsflächen für den Geltungsbereich Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dar. Der Einzelhandel ist hier auf eine Verkaufsfläche von 7.000 m² beschränkt worden.

Der Flächennutzungsplan ist aufgrund der Bebauungsplanänderung im Zuge der Fortschreibung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.3 Raumordnung und Regionalplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Insbesondere ist eine Abstimmung mit dem Träger der Regionalplanung (Bezirksregierung Arnsberg) herbeizuführen. Eine dezidierte Auseinandersetzung mit dem Landesentwicklungsprogramm findet sich im Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, Mai 2008).

Das Ansiedlungsvorhaben ist in einem Mittelzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet (Kongruenzgebot erfüllt) und kann die mittelzentrale Funktionswahrnehmung Iserlohns stärken. Ebenso ist die Integration in das innerstädtische Zentrensystem gewährleistet.

Das Vorhabensareal ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) dem allgemeinen Siedlungsbereich ASB zugeordnet und somit als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel prinzipiell zulässig.

2.4 Einzelhandelskonzept

Zeitgleich mit den Überlegungen zum Vorhaben wurde der Entwurf zum Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Iserlohn (GMA 2008) vorgelegt.

Dezentraler Agglomerationsstandort

Der Standort (ebda. bezeichnet als Nußberg / ehem. Molkerei) wird im EHK wie folgt bewertet:

„Planobjekt ordnet sich mit seiner Lage des dezentralen Agglomerationsstandorts Baarstra-

Be sinnvoll in Zentrenstruktur der Stadt Iserlohn ein; da es sich um Ansiedlungsobjekte mit schwerpunktmäßig nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten handelt, wird das Vorhaben gutachterlicherseits als positiv bewertet; eine vorhabensbezogene Auswirkungsanalyse sollte jedoch die genauen Auswirkungen auf bestehende Versorgungslagen darlegen.“

Somit entspricht der Vorhabenstandort auch den Vorstellungen des EHK Iserlohn.

2.5 Schutzgebiete und Objekte

Schutzgebiete und Objekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

3 PLANINHALTE

3.1 Begrenzung des Plangebietes

Gemarkung: Iserlohn

Flur: 101

Flurstücke:

217, Tannenweg 171, 47 qm,

238, Tannenweg 171, GF, Gewerbe, 16.336 qm und Waldfläche, 7.512 qm.

239, Tannenweg 171, GF, Gewerbe, 132 qm

241, Tannenweg 171, 10 qm,

244 Tannenweg 171, 854 qm,

3.2 Art der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Die Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung folgen den Empfehlungen des Standortgutachtens. Durch Ausschluss bzw. dezidierte Nennung von zulässigen Warengruppen bzw. Sortimenten wird dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche Rechnung getragen.

Insoweit die Nutzung nicht der für das Sondergebiet spezifischen Einzelhandelsnutzung entspricht, sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässig, um die Nutzungspotentiale auch zur Ergänzung der Nutzungspalette oder bei einem Wegfall der Einzelhandelsnutzung flexibel zu halten. Für gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Geschäftsgebäude sind die Festlegungen des Sondergebietes ausdrücklich bindend.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 22 Abs. 3 und 23 BauNVO)

Die Festlegungen der zulässigen Grundfläche sowie der Geschoßfläche basieren auf einem Architektenentwurf zum angestrebten Bauvorhaben. Lage und Zuschnitt folgen logistischen und bauwerkstechnischen Erfordernissen.

Für Baugebiete, in denen mit großflächigen Gewerbebetrieben zu rechnen ist, muss eine auf die spezifischen Bedingungen zugeschnittene Bauweise (hier abweichende Bauweise = Gebäudelänge > 50 m) gewährleistet sein.

3.4 Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]

Die Verkehrsflächen sind von der Planänderung nicht betroffen.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB und Pflanzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, und zur Pflege von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die auf den Böschungsf lächen südöstlich des Baufensters vorhandenen Gehölze sollen ihren gliedernden und landschafts- bzw. ortsbildprägenden Charakter beibehalten und sind zu diesem Zweck als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe aufgrund von baulichen Maßnahmen zur Böschungssicherung sind nicht auszuschließen; in Anspruch genommene Flächen sind anschließend wiederherzustellen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die Festsetzungen zu den Bepflanzungen dienen den allgemeinen Anforderungen an die Belange der Landschaftspflege.

4 ERSCHLISSUNG

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Fließender Verkehr

Die Verkehrserzeugung durch die anzusiedelnden Betriebe des Plangebiets wurde in einem Gutachten (Fa. Ingenieurplanung, Wallenhorst) untersucht. Die Untersuchungsergebnisse

zeigen, dass es zur störungsfreien Abwicklung des Verkehrs in den Haupteerschließungsstraßen Schapker Weg und Baarstraße über Tannenweg keiner Festlegungen im Bebauungsplan bedarf.

Anpassungsarbeiten sind nur in geringem Umfang in den Verkehrsräumen erforderlich:

- geringfügige Änderung des Signalprogramms an der Lichtsignalanlage Baarstraße / Schapker Weg
- Anlage eines Linksabbiegefahrstreifens zur Parkplatzanbindung Schapker Weg durch Markierungsmaßnahmen und aufgeklebte Fahrbahnteiler

Die Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum sind mit der Stadt Iserlohn einvernehmlich abzuwickeln und ggf. in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

4.1.2 Ruhender Verkehr

Sämtliche erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet integriert. Der öffentliche Straßenraum wird nicht durch Stellplätze in Anspruch genommen.

4.1.3 ÖPNV

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu gut frequentierten Haltestellen des Busverkehrs (Haltestelle „Schapker Weg“ in der Baarstraße).

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt aus Richtung Baarstraße/Tannenweg.

Die Kapazitäten für die Löschwasserversorgung bzw. weitere notwendige Einrichtungen sind im Bauantrag zu behandeln.

Die Stromversorgung erfolgt über in der Baarstraße verlegte Leitungen. Die Gasversorgung ist z.Zt. nicht sichergestellt.

Die im Baugebiet vorhandenen Leitungstrassen, die auch grundbuchlich gesichert sind, wurden gem. den Angaben der Versorger nachrichtlich in den Plan übernommen. Sofern für Baumaßnahmen Verlegungen erforderlich werden, hat der Vorhabensträger / Grundstückseigentümer hierfür die entsprechenden Abstimmungen und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Abwasserbeseitigung und -behandlung liegt in der Trägerschaft der Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; vor Einleitung des Niederschlagswassers in die angrenzenden Vorfluter ist u.U. entsprechende Rückhaltung erforderlich. Die detaillierte Festlegung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Bereich Stadtbauwesen der Stadt Iserlohn und der Unteren Wasserbehörde.

5 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist günstig an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die vorhandenen Straßen sind geeignet, den Ziel- und Quellverkehr des Fachmarktzentrums aufzunehmen. Durch die Erweiterung des Angebotes innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches werden sich die Verkehrsbewegungen hinsichtlich der Länge der zurückgelegten Strecken vermindern.

Die Verkehrsuntersuchung der Fa. Ingenieurplanung, Wallenhorst hat gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter den Aspekten Verkehrssicherheit und Verkehrsablauf realisiert werden kann.

Tabelle 1: Vergleich der Verkehrsbelastungen Prognose 1 (mit) und Prognose 0 (ohne Einzelhandelseinrichtung)

Querschnitt	Prognose	Prognose 0	Änderung	
	Kfz /24h	Kfz /24h	Absolut in Kfz /24h	in %
Baarstraße, nördlich Schapker Weg	28.200	28.000	+200	1%
Baarstraße südlich Schapker Weg	18.000	17.400	+600	3%
Baarstraße südlich Tannenweg	18.300	17.400	+900	5%
Schapker Weg westlich Baarstraße	16.700	16.100	+600	4%
Schapker Weg westlich Zufahrt	16.800	16.100	+700	4%
Tannenweg, westlich Baarstraße	1.200	400	+800	200%
Tannenweg, westlich Zufahrt FMZ	400	400	0	0

Das Vorhaben wird im Vergleich zur Ist-Situation nur zu geringen Zuwächsen des Verkehrs auf dem öffentlichen Straßennetz führen. Dennoch wird auf eine - 2 Jahre nach Umsetzung des Vorhabens fällig werdende – Überprüfung der Verkehrssituation hingewiesen (Monitoring).

5.2 Einfluss auf zentrale Versorgungsbereiche

Hinsichtlich der Auswirkungen der vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen kommt das Standortgutachten der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg zu folgenden Ergebnissen:

Tabelle 2: Prospektive Umverteilungswirkungen in den Kernsortimenten

Sortiment	vorgesehene Verkaufsfläche	prospektive Umsatzumverteilung (umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz)	
		absolut	in Prozent
Bau- und Heimwerker- sowie Gartenbedarf	6.950 qm	5,2 Mio. €.	rd. 12,8 %.
Teppiche, Heimtextilien	500 qm	0,7 Mio. €	rd. 5,9 %.
Wohnmöbel	800 qm	1,2 Mio. €	rd. 3,3 %
Zoobedarf	1.465 qm	1,5 Mio. €	rd. 22,5 %

Quelle: Das ehemalige Milchwerke-Gelände in Iserlohn als Standort für eine Fachmarkttagglomeration Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens und Kommunalberatung mbH, hier: freie Zusammenstellung.

Laut vorgenanntem Gutachten wird das Vorhaben im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente (Periodischer Bedarf, Hausrat inkl. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen u. Leuchten, Spielwaren, Papier-, Büro- u. Schreibwaren, Fahrräder/Fahrradzubehör, Deko/Wohnaccessoires) weder in der Summe noch bezogen auf die einzelnen Sortimente (die höchsten Marktanteile im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente werden mit rd. 3 % im Segment Deko/Wohnaccessoires erzielt) zu einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der bestehenden Angebotsstrukturen führen. Bei Marktanteilen von (in der Summe) unter 1 % kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen noch nicht einmal spürbar sein werden.

Auch im Bereich der nicht zentrenrelevanten Randsortimente (Kfz-Zubehör, Campingbedarf) können bei Marktanteilen von insgesamt nur etwa 2 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Angebotsstrukturen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend wird das Vorhaben wie folgt beurteilt:

- Das Vorhaben geht mit seinem Einzugsbereich nicht über das im Einzelhandelskonzept der Stadt Iserlohn abgegrenzte Marktgebiet hinaus. Zudem wird das Vorhaben einen Großteil seines Umsatzes mit Bewohnern aus Iserlohn generieren können.
- Die Umverteilungswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel werden in einer insgesamt verträglichen, wenn auch im Zoo-/Tierfutter sowie im Teppiche & Heimtextilien Segment deutlich spürbaren, Größenordnung liegen. Eine vorhabeninduzierte Schließung von ansonsten marktfähigen Betrieben kann in diesen beiden Sortimenten, vor allem unter Berücksichtigung der rückläufigen Einwohnerplattform im Raum, nicht vollständig ausgeschlossen werden.
- Eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung außerhalb Iserlohns gelegener zentra-

- ler Versorgungsbereiche und somit raumordnerische Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- In den nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten Wohnmöbel sowie Bau-/Heimwerker- und Gartenbedarf wird das Vorhaben auf die Versorgungsstrukturen insgesamt (trotz verhältnismäßig hoher Umverteilungsquoten im Bau- und Heimwerker sowie Gartenbedarf von 12 – 13 %) als auch auf die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen induzieren.
 - Das Angebot im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente wird für die zentralen Versorgungsbereiche ebenfalls keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen mit sich bringen. Auch im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Randsortimente können mehr als unwesentliche Beeinträchtigungen der bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden.
 - Das Vorhaben liegt mit seinen geplanten insgesamt 900 qm Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente deutlich unter der im § 24 LEPro festgelegten Schwelle von 10 % der Verkaufsfläche des Vorhabens.
 - Mit Umsetzung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann eine Beeinträchtigung von bestehenden Einzelhandelsstrukturen (auch durch weitere Ansiedlungsvorhaben) ausgeschlossen werden. Zugleich wird so dem Beeinträchtigungsverbot Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht also im weitesten Sinne sowohl den Empfehlungen des Entwurfes zum Einzelhandelskonzept der Stadt Iserlohn, wie es auch den Empfehlungen des Standortgutachtens folgt.

5.3 Sonstige städtebaulichen Auswirkungen

Die Struktur und Entwicklung Iserlohns wird nicht wesentlich beeinflusst. Die Qualität des weiteren Umfeldes des Plangebietes als Wohnort wird durch das Angebot geringfügig verbessert, ohne einen bestimmenden Einfluss auf die Bevölkerungszahl und –struktur zu entwickeln.

Dem Immissionsschutz hinsichtlich Lärm wird durch geeignete Festsetzungen Rechnung getragen. Die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet können an den betroffenen, bestehenden Nutzungen eingehalten werden. Weitere sensible Nutzungen sind im Nahbereich des Standortes nicht vorhanden und nicht vorgesehen.

Soziale und kulturelle Belange sind nicht betroffen.

Von der Planung nicht betroffen sind Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, und des Denkmalschutzes.

Die Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind im folgenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt.

6 LANDSCHAFTSPFLERISCHER FACHBEITRAG

6.1 Bestand

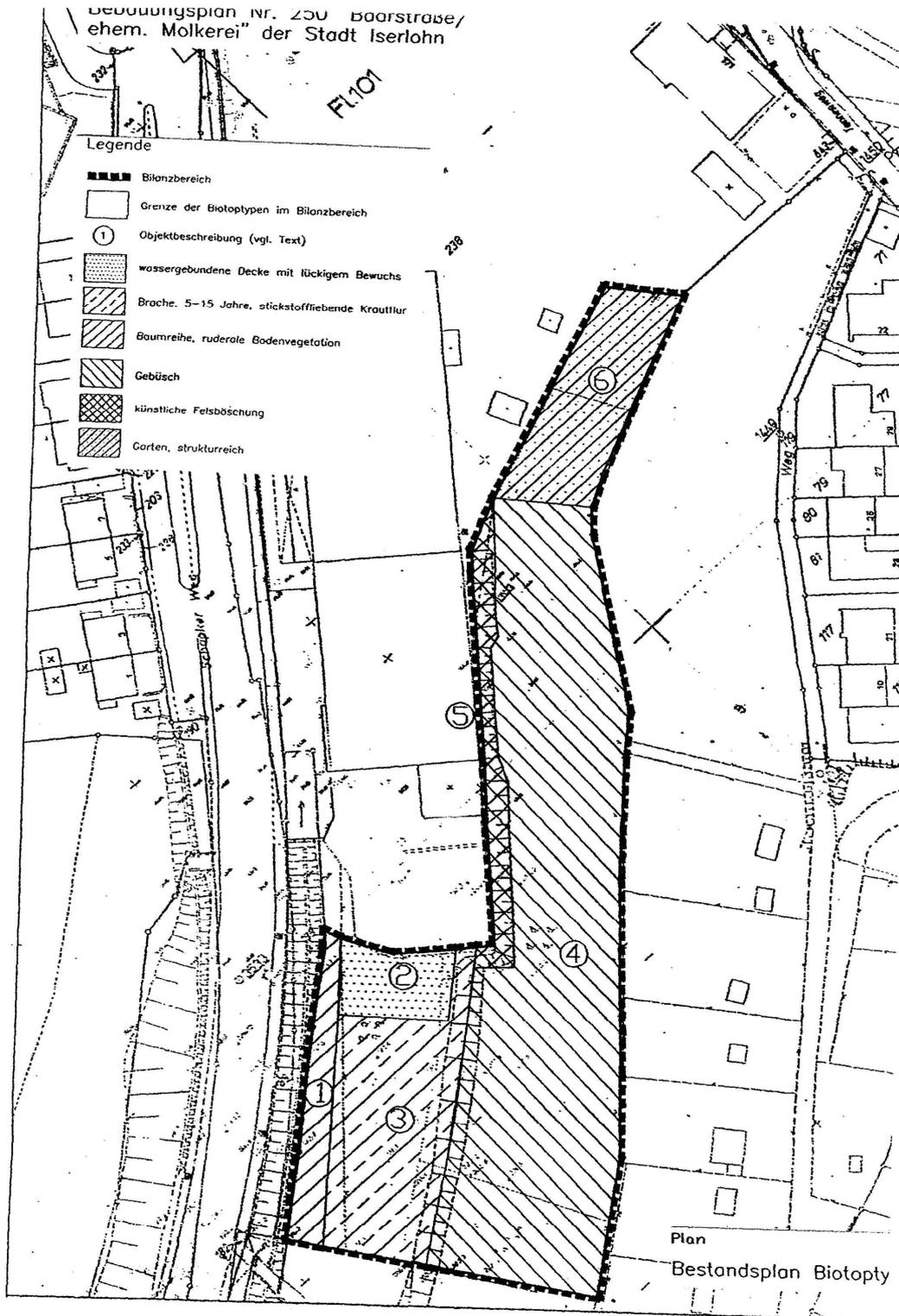


Abbildung 1: Übersichtsdarstellung des Bestandes aus der Begründung des BPL Nr. 250 von 2004.

Vorstehende Graphik gibt die Bestandsaufnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 250 aus dem Jahre 2004 wieder. Zur Beurteilung im Sinne der Eingriffsregelung herangezogen wurde nur der Bereich des Planungsgebiets, der seinerzeit nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen war. (abgegrenzter Bereich aus Abbildung 1).

Tabelle 3: Ökologischer Bestandwert

Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert Punkte	Korrekturwert Punkte	Gesamtwert Punkte
1.1	versiegelte Fläche	1.525	0	0	0
1.6	künstliche Felsböschung	385	7	1	2.695
4.2	Garten, strukturreich	870	4	1	3.480
8.1	Gebüsch	4.786	7	1	33.502
8.2	Baumreihe, rudera- le Bodenvegetati- on	364	8	0,75	2.184
		7.930			41.861

Als Bestand wird der oben wiedergegebene planungsrechtliche Zustand auf Grundlage des Bebauungsplanes vom August 2004 gewertet. (Flächenangaben aus dem Begründungstext des Bebauungsplanes von 2004).

6.2 Planung

Die geplanten Biotoptypen bleiben in der Planänderung im Wesentlichen die gleichen wie im Bebauungsplan von 2004. Die Typisierung „künstliche Felsböschung“ lässt sich nicht aufrechterhalten, da aus technischen Gründen hier eine Stützwand vorzusehen ist.

Im Bereich der Stellplätze werden keine Gehölze zur Pflanzung festgesetzt. Der südwestliche Bereich der Stellplätze ist durch die baumbestandene Böschung und die Schwarzerlen auf der Böschung des Schapker Baches (außerhalb an das Plangebiet zum Schapker Weg angrenzend) eingerahmt. Im nordöstlichen Bereich finden sich zahlreiche unterirdische Leitungen, so dass die Festsetzung hier nicht zum tragen kommt; gleichzeitig handelt es sich hier um einen Repräsentationsbereich für die vorgesehenen Geschäfte.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, die Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern heimisch standortgerechter Arten gemäß Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Wo dies möglich ist, soll der Baum- und Strauchbestand geschützt und gepflegt werden. Bei unvermeidbarer, bauzeitlicher Inanspruchnahme werden Ergänzungspflanzungen vorgeschrieben.

Weitere eingriffsminimierende Maßnahmen werden nicht vorgesehen. Eine Dachbegrünung wird nicht vorgesehen, weil ein Großteil der Gebäude mit Dächern aus Glas (Gewächshäuser) ausgestattet wird. Versickerungsfähiges Pflaster ist aus Lärmschutzgründen (Einkaufswagen) ausgeschlossen.

6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

6.3.1 Rechnerische Bilanz gemäß Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

Nach vollzogenem Eingriff ergibt sich bezogen auf die 2004er Eingriffsfläche folgende Flächenaufteilung:

Tabelle 4: Ökologischer Planungswert

Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert Punkte	Korrekturwert Punkte	Gesamtwert Punkte
1.1	versiegelte Fläche	2.800	0	0	0
1.6	künstliche Felsböschung	0	7	1	0
4.2	Garten, strukturreich	870	4	1	3.480
8.1	Gebüsch	3.940	7	1	27.580
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	320	4	1	1.280
		7.930			32.340

Das rechnerische Defizit beträgt 9.521 Wertpunkte.

Die Wertpunkte sind über das Ökokonto der Stadt Iserlohn auszugleichen.

6.3.2 Verbal Argumentative Bilanzierung

Der Eingriff in die nordost-exponierte, gehölzbestandene Böschung ist als erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes zu betrachten. Die Gesamtfläche dieser Landschaftsstruktur, welche sich beträchtlich weiter in Richtung Westen ausdehnt, beträgt innerhalb des Planungsgebiets aktuell ca. 0,6 ha. Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes wird die Flächengröße auf 0,5 ha reduziert. Der Verlust von ca. 0,1 ha ist nur an anderer Stelle auszugleichen, da die Planung keine weiteren Naturschutzmaßnahmen mit entsprechender Wirksamkeit im Plangebiet zulässt. Die Funktionsfähigkeit des Landschaftshaushaltes wird durch diesen Verlust angesichts der landschaftlichen Umgebungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die anderen Strukturen im Plangebiet (Bestand) besitzen keine naturschutzrechtlich beachtliche Bedeutung, da es sich im Wesentlichen um stark beeinträchtigte, anthropogene Strukturen handelt (Gebäude, versiegelte Flächen, tlw. mit beginnender Gehölzsukzession).

Der zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft auf Grundlage der 1. Änderung der BPL 250 ist aus landschaftsökologischer Sicht vertretbar.