

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE	4
3 LAGE IM RAUM / BESTAND	5
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN	6
3.4 EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	6
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	7
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.3 RECHTSWIRKSAMER BEBAUUNGSPLAN	7
5 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	8
6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
7 ARTENSCHUTZ	9
8 ERSCHLIESSUNG	9
8.1 VERKEHR	9
8.2 ABWASSERBESEITIGUNG	9
8.3 ABFALLBESEITIGUNG.....	9
8.4 ENERGIEVERSORGUNG	9
8.5 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	10
9 HINWEISE	10
9.1 ERDARBEITEN, BODENBEWEGUNGEN, BODENAUSHUB	10
9.2 BODENEINGRIFFE UND MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN	10
9.3 KAMPFMITTEL.....	10
9.4 ARTEN- UND BAUMSCHUTZ.....	11
9.5 SÜMMERNER STRASSE (L680).....	11
10 FLÄCHENBILANZ	11
11 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	11
TEIL II: UMWELTBERICHT	13

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24.04.2019
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Nahversorgungsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) und einem Lebensmitteldiscounter „ALDI“. Für beide Bereiche besteht seitens der Betreiber die Absicht, die Verkaufsfläche ihrer Märkte zu vergrößern, um hier eine zeitgemäße Warenpräsentation realisieren zu können und den Standort langfristig zu sichern.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 „Sümmern Dahlbreite“ und der parallelen 96. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist es, Planungsrecht für die Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe zu schaffen, um den Nahversorgungsstandort in Sümmern dauerhaft zu erhalten und zu stärken. Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen in Sümmern und ist durch die Lage an der Sümmerner Straße für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Geplant ist eine Erweiterung des ansässigen Aldi-Marktes um 400 m² auf dann 1200 m² Verkaufsfläche und eine Erweiterung des Edeka-Marktes um ebenfalls knapp 400 m² auf dann 1.900 m² Verkaufsfläche. Mit der Verkaufsflächenerweiterung sollen großzügigere Warenpräsentationen und eine verbesserte innerbetriebliche Logistik erreicht werden. Zudem werden weitere Dienstleistungen, wie z.B. eine Bäckerei und ein Blumen-Geschäft in den Einzelhandelsstandort integriert. Ausgeprägte Sortimentserweiterungen sind nicht vorgesehen. Beide Märkte liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Sümmern“. Daher kann das Plangebiet für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in Anspruch genommen werden.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen gem. § 1 (3) BauGB sicherzustellen, sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Festlegung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren aufgestellt. Die hier vorliegende

96. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB ist notwendig, da der FNP zwar eine Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO festsetzt, jedoch die max. Verkaufsfläche auf 2.300 m² beschränkt. Durch die FNP-Änderung soll die max. Verkaufsfläche auf die erforderlichen 3.100 m² erhöht werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB) und der Begründung beizufügen.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt in der Stadt Iserlohn und umfasst in der Gemarkung Sümmerm, Flur 8 die Flurstücke 1476 und 1484.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 14.364 m².

3.2 Zustand des Plangebietes

Im Änderungsgebiet sind ein Edeka-Markt mit 1.500 m² Verkaufsfläche und ein Aldi-Markt mit 800 m² Verkaufsfläche ansässig. Die Erschließung erfolgt über eine Zu- und Abfahrt über den angrenzenden Kreisverkehr und eine fußläufige Verbindung zur Straße „Dahlbreite“ im Westen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und den Verlauf der Sümmerner Straße geprägt. Nördlich und östlich schließen sich Grünflächen mit einer Fußwegeverbindung zwischen den Wohngebieten nördlich und südlich der Sümmerner Straße an. Südlich der Dahlbreite befindet sich das Seniorenheim „Kirschblüten-Residenz“.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild: © Land NRW (2019), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3.3 Immissionen / Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

Vom Plangebiet können Emissionen insbesondere in Form von Lärm (Kundenverkehr, Anlieferverkehr) auf die benachbarten immissionssensiblen Wohnnutzungen ausgehen. Auf das Plangebiet selbst wirken Immissionen insbesondere von den angrenzenden Straßen Dahlbreite und Sümmerer Straße ein.

Im weiteren Planverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse fließen in den Entwurf ein.

3.4 Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen zu gewährleisten, wurde seitens der Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse zu den Verkaufsflächenerweiterungen von Aldi und Edeka beauftragt. ¹ Die Untersuchung des Büros GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterungen des Aldi- und des Edeka-Marktes als verträglich bewertet werden können.

Die größten Umsatzverteilungseffekte in zentralen Versorgungsbereichen sind laut Gutachten für den Schapker Platz (ca. 7 %), Kalthof (5-6 %) und Hennen (4-5 %) zu erwarten. Die Gutachter gehen davon aus, dass angesichts der Umverteilungsquote und der Leistungsfähigkeit der dort ansässigen Anbieter die möglicherweise zu verzeichnenden Verluste kompensiert werden können. In Kalthof wurde ebenfalls die planungsrechtliche Möglichkeit für eine Erweiterung eines Discounters geschaffen. Sonstige Standorte in Iserlohn und Menden werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Insgesamt werden in dem Gutachten negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch die Erweiterungen der Märkte ausgeschlossen.

Somit ist auch eine Erhöhung der max. Verkaufsfläche im Flächennutzungsplan unbedenklich.

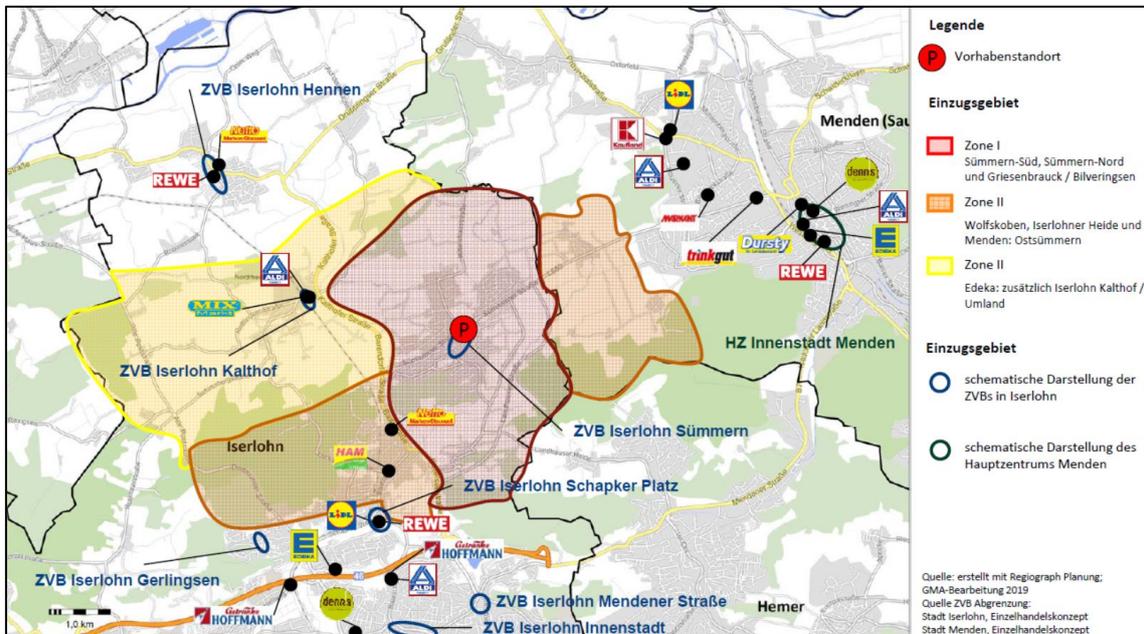


Abbildung 2: Einzugsgebiet, wesentliche Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Quelle: GMA)

¹ Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Marktes und eines Edeka-Marktes in Iserlohn-Sümmeren – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, 20.09.2019

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW stellt für Standorte des großflächigen Einzelhandels folgende Anforderungen:

- der Standort muss in einem regionalplanerisch gesicherten Allgemeinen Siedlungsbereich liegen (Ziel 6.5-1)
- der Standort soll in einem zentralen Versorgungsbereich liegen (Ziel 6.5-2)
- andere Zentrale Versorgungsbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Iserlohn liegt das Plangebiet im Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Sümmern“. Schließlich wurde bei der Verträglichkeitsprüfung nachgewiesen, dass das Vorhaben keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche bewirken wird. Dadurch erfüllt das Vorhaben alle vorgenannten Anforderungen der Landes- und Regionalplanung.

Die vorliegende FNP-Änderung entspricht somit insgesamt gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung, sodass das sog. „Anpassungsgebot“ erfüllt wird.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Iserlohn stellt für den Planbereich vollständig eine Sonderbaufläche mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von insgesamt 2.300 m² dar.

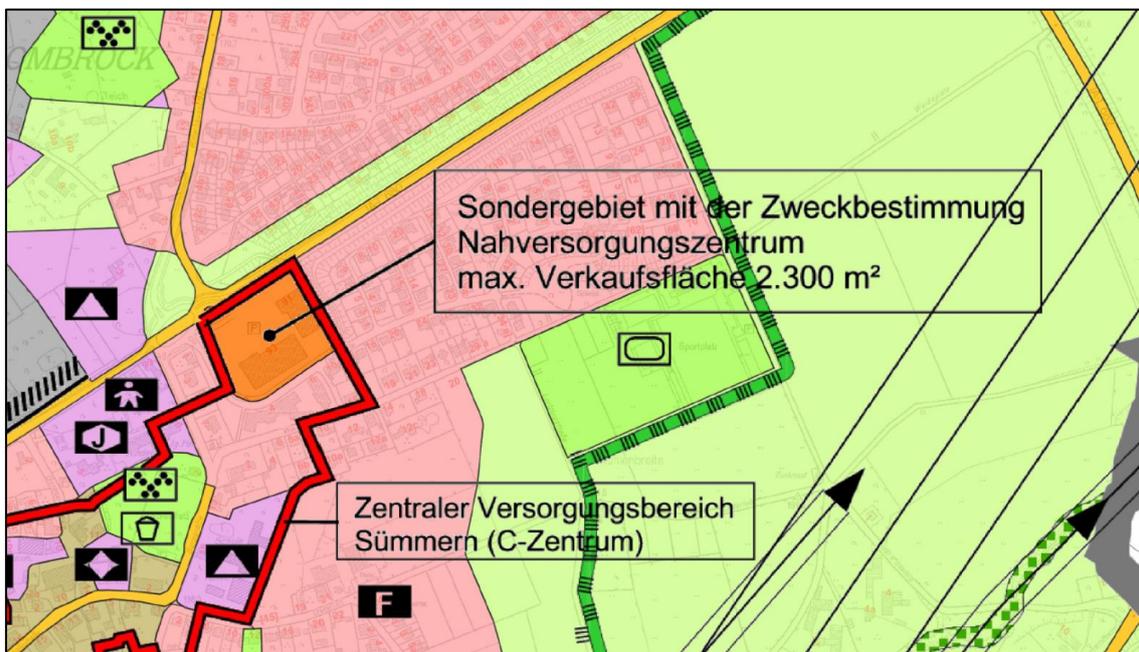


Abbildung 3: Aktueller Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Iserlohn)

4.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 337 aus dem Jahr 2008 (s. Abb. 2).

Im Änderungsbereich ist auf Grundlage des Flächennutzungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Weiterhin wurden die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente in dem Nahversorgungszentrum konkretisiert. Insgesamt sind analog zum FNP max. 2.300 m² Verkaufsfläche zulässig.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 wird der Bereich überplant.



Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 337 (Quelle: Stadt Iserlohn)

5 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn als „Sonderbaufläche“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt, was der tatsächlichen Nutzung entspricht. Somit bleibt diese Festsetzung bestehen. Darüber hinaus ist eine max. Verkaufsfläche von 2.300 m² festgesetzt.

Mit der hier vorliegenden 96. Änderung des FNP soll die max. Verkaufsfläche auf 3.100 m² erhöht werden, um die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 „Sümmern Dahlbreite“ vorgesehene Erweiterung des Nahversorgungsstandortes zu ermöglichen.

Durch die Änderung wird der Vorgabe gem. § 8 (2) BauGB entsprochen, nach der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen. Die FNP-Änderung entspricht den Vorgaben des Regionalplans und auch die Verträglichkeit mit anderen zentralen Versorgungsbereichen wurde nachgewiesen.

Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG NRW wurde bei der Bezirksregierung

gestellt. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % beschränkt wird. Dies wird mit den auf Bebauungsplanebene geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleistet.

6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange des Umweltschutzes und von Natur und Landschaft i.S. der in § 1 (6) Nr. 7 a-j BauGB genannten Eigenschaften sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Hierfür ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist (vgl. Teil II, Umweltbericht) dargelegt werden.

Mit der Aufstellung der 96. Änderung des FNP selbst werden noch keine konkreten Eingriffe ermöglicht. Diese werden erst auf Ebene des parallelen Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 337 „Sümmern Dahlbreite“ ermöglicht und dort berücksichtigt.

7 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des §§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen. *Daher wird im Verlauf des weiteren Planverfahrens auch eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden.*

Mit der Änderung des FNP werden jedoch noch keine konkreten Baurechte geschaffen, sodass artenschutzrechtliche Belange nicht direkt betroffen sind.

8 ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt am angrenzenden Kreisverkehr. Zusätzlich besteht eine fußläufige Verbindung zur „Dahlbreite“.

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs wird im Zuge der Planung nicht geändert. Zusätzliche Fußwegeverbindungen zum Plangebiet sind vorgesehen, jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Burggräfte“ angebunden. Hier verkehren die Stadtlinien 14, 22 und 214. Diese Buslinien führen nach Iserlohn oder stadtauswärts in Richtung Menden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Iserlohn angeschlossen. Die Erweiterungsbauten können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

8.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt.

8.4 Energieversorgung

Der örtliche Energieversorger stellt den für das Vorhaben erforderlichen Strombedarf

bereit.

8.5 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an vorhandene Trinkwasserleitungen angeschlossen und auch die Löschwasserversorgung ist bereits gegeben.

9 HINWEISE

9.1 Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis – Untere Bodenschutzbehörde (Tel. 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von seinem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (§ 4 (1) und (2) BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierung 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, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o. g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises bzgl. evtl. erforderlicher Bodenuntersuchungen zu beteiligen.

9.2 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02371/217-2518) und/oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).

9.3 Kampfmittel

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.

9.4 Arten- und Baumschutz

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit (1. März bis 31. Oktober). Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung. Während der Bauphase sind für die vorhandenen Bäume geeignete Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich, den Stamm und den Kronenbereich zu treffen.

9.5 Sümmerner Straße (L680)

Zur Vermeidung nicht genehmigter Zugänge und Zufahrten zwischen dem Sondergebiet und der Sümmerner Straße hat im Bereich der festgesetzten "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor, z.B. durch Einzäunung zu erfolgen. Anlagen der Außenwerbung bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bzw. § 28 StrWG NRW, sobald sie von den Verkehrsteilnehmern auf der Sümmerner Straße (L 680) eingesehen werden kann.

10 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Aktueller FNP	FNP-Änderung
Sonderbaufläche	14.364 m ²	14.364 m ²
<i>davon max. zulässige Verkaufsfläche</i>	<i>2.300 m²</i>	<i>3.100 m²</i>
Gesamt, ca.	14.364 m²	14.364 m²

11 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen der Stadt Iserlohn keine Kosten. Die sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergebenden Kostentragungspflichten werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zwischen der Stadt Iserlohn und dem Erschließungsträger geregelt.

Aufgestellt:

Minden, 10.06.2020

Planungsbüro o.9 Stadtplanung

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing

Fachgutachten:

Im Rahmen der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden folgende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt:

- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Marktes und eines Edeka-Marktes in Iserlohn-Sümmern – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, 20.09.2019
- *Fachbeitrag zum Artenschutz (wird zum Entwurf ergänzt)*
- *Schallgutachten (wird zum Entwurf ergänzt)*
- *Verkehrsgutachten (wird zum Entwurf ergänzt)*

Die Gutachten sind bei der Stadt Iserlohn, Abteilung 61/2 Städtebauliche Planung, Werner-Jacobi-Platz 12, 58636 Iserlohn, zu den Dienststunden einsehbar.

TEIL II: UMWELTBERICHT

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich um zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu äußern.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im weiteren Bauleitplanverfahren als Umweltbericht in die Planung einfließen.