

Begründung

zum Bebauungsplans Nr.349
“Hohler Weg / Schützenhof”
nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil I: Planungsgrundsätze und Rahmenbedingungen

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im südlichen Teil der Innenstadt Iserlohns und grenzt direkt an den Haupteinkaufsbereich der Wermingser Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 11.000 qm.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen durch die Bebauung am Schützenhof, im Norden durch die Bebauung südlich der Wermingser Straße, im Süden durch die Bebauung am Hohler Weg und im Osten durch die Bebauung zwischen Hohler Weg und Wermingser Straße begrenzt. Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist dem zugehörigen Lageplan zu entnehmen.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Kerngebietes mit der Zwischennutzung als Stellplatzfläche.

Festgesetzt werden soll ein MK-Gebiet, das vertikal gegliedert wird, wobei im Erdgeschoss die Nutzungen Verkaufen, Dienstleistungen und Gastronomie vorgesehen sind. Das 1. Obergeschoss soll je nach Lage die Nutzungen Verkaufen, Dienstleistung und Wohnen aufnehmen, wobei in den darüber liegenden Geschossen nur noch Wohnen vorgesehen ist. Stellplätze sind in Tiefgaragen, die ebenerdig vom Hohler Weg bzw. Schützenhof aus angefahren werden und die Höhendifferenz zwischen Wermingser Straße und Hohler Weg nutzen, unterzubringen. Bis zur Realisierung des endgültigen Vorhabens soll gem. § 9 Abs.2 BauGB eine Zwischennutzung als

Stellplatzfläche festgesetzt werden.

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt ca. 11.00 qm, wobei hierbei ca. 5.700 qm auf die Fläche des Kerngebietes und 5.300 qm auf die Verkehrsflächen entfallen.

1. Übergeordnete Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Planbereich als "Gemischte Baufläche" dar. Eine Änderung des FNP ist im Rahmen des Verfahrens nicht erforderlich, da die Bauflächen als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden sollen.

Der Bereich ist im FNP wie der gesamte Kernbereich der Innenstadt als Gebiet gekennzeichnet, das aufgrund seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung besonderen Anforderungen unterliegt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Iserlohn wurden städtebaulich integrierte Versorgungsbereiche ausgewiesen, gleichbedeutend dem zentralen Versorgungsbereich im Sinne § 1 Abs.6 Nr.4 und § 34 Abs. 3 BauGB. Die Versorgungsbereiche wurden im Mai 2009 mit der Bezirksregierung abgestimmt und sind somit für die Stadt Iserlohn bindend. Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt, Oberbereiche Bochum und Hagen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

2. Geschichtliche Entwicklung

Am ehemaligen Verlauf der Mauer orientiert, verbindet der Schützenhof die Wermingser Straße mit dem Mühlentor, heute der Einmündung des Kurt-Schuhmacher Ringes in die Straße An der Schlacht. Die Straße verläuft mit einem leichten Gefälle nach Süden. Auf die geplante Anlage der Straße weist ihr völlig gerader Verlauf hin, der ansonsten in der Altstadt nicht zu finden ist. Da sich in diesem Bereich der Stadt Mauerreste sowohl westlich als auch östlich des Schützenhofes finden, ist davon auszugehen, dass die heutige Trasse im ehemaligen Zwinger aufgeschüttet wurde, insbesondere, da das Gelände schon unter der östlichen Bauzeile stark abfällt. Die schon 1830 in hoher Dichte bebaute Straße hat ihren Charakter erst in jüngster Zeit durch Abriss auf der südöstlichen Seite verändert. Am südlichen Ende wurden zur Aufweitung der Kreuzung An der Schlacht jeweils die südlichsten Gebäude beider Bauzeilen des Schützenhofes entfernt und die ganze Straße so um einige Meter verkürzt.

Ein noch deutlicher Formenwechsel zwischen der südlichen und nördlichen Bebauung, der die südliche Bebauung jünger erscheinen lässt, könnte darauf hindeuten, dass der Schützenhof früher deutlich kürzer war als heute. Die letzte verbleibende Baugruppe südwestlich des Schützenhofes der Häuser 9, 11, 13 besteht aus drei giebelständigen, teilweise noch im Fachwerk errichteten Gebäuden des 18. Jahrhunderts. Im direkten optischen Anschluss an die Großbauten der Wermingser Straße stehen die Häuser in direktem, scharfen Kontrast und machen den Unterschied in der städtebaulichen Entwicklung der Haupteerschließung im Vergleich zur Nebenstraße optisch deutlich. Die Baugruppe Schützenhof 22 bis 26 besteht aus drei größeren Wohn- und Geschäftshäusern aus der Zeit nach 1900. Die Fassaden zeigen teilweise noch eine ausgeprägte Jugendstilornamentik, die im übrigen Gebiet der Altstadt sonst kaum vorkommt. Durch den Abriss der gegenüberliegenden Bebauung markieren sie heute zudem noch die Eingangssituation zu Altstadt am ehemaligen Mühlentor. Die Baugruppe Schützenhof 2 bis 20 ist wiederum älteren Ursprungs und ähnelt in ihrer Bauweise der gegenüberliegenden Bebauung.

3. Städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist versiegelt und wird als Stellplatz- und Straßenverkehrsfläche genutzt. Eine bauliche Struktur, die die Raumkanten der angrenzenden Straßenzüge aufnimmt ist nur noch rudimentär zu erkennen. Entlang der Straße Schützenhof finden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes von einer ursprünglich geschlossenen Häuserzeile noch drei aneinander grenzende Einzelgebäude.

4. Naturräumliche Situation

Im Plangebiet herrscht ein Klima vor, das durch einen sehr geringen Grünflächenanteil und eine hohe Versiegelungsrate gekennzeichnet ist. Typisch für das Innenstadtklima ist eine relativ schwache nächtliche Abkühlung; tagsüber kommen überwiegend hohe Erwärmungsraten zum Tragen. Durch die massive Umgebungsbebauung herrscht eine relativ geringe Durchlüftungsrate vor. Der Bereich ist für das Stadtklima von geringer Bedeutung und hat daher gem. des amtlichen Gutachtens im Bereich der Stadt Iserlohn vom August 1997 des Deutschen Wetterdienstes keinen Sicherungsstatus.

Der Bereich befindet sich in einem Massenkalkgebiet.

5. Landschaftsbild

Das Plangebiet ist für das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung, da der Bereich innerhalb der fast ausschließlich baulich geprägten Innenstadt liegt. Größere Grünbereiche befinden sich weder innerhalb noch in Randlage des Gebietes.

6. Verkehrssituation

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt von Osten über den Hohler Weg, von Westen über den Kurt- Schuhmacher- Ring von Süden über über die Straße An der Schlacht/ Obere Mühle und intern über die Straße Schützenhof, die im Norden in die Fußgängerzone der Wermingser Straße übergeht.

7. Entsorgung

Das Plangebiet wird in südlicher Richtung über Mischwasserkanäle in den Straßen Hohler Weg, Schützenhof und Hinterm Schützenhof entsorgt. Die Abfallbeseitigung ist mittels Anschluss- und Benutzerzwang durch Ortssatzung geregelt.

8. Bodenbelastungen

Erkenntnisse über potentielle Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen liegen für den Planbereich nicht vor.

Teil II: Städtebauliche Planung

1. Festsetzungen im Bebauungsplan

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Gemäß dem Charakter des Gebietes und der umgebenden Bebauung wird der gesamte Bereich als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden keine Einschränkungen hinsichtlich der Sortimentsauswahl und Verkaufsflächen getroffen. Das Gesetz zur Änderung des § 24 des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) sieht vor, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in NRW in Zukunft grundsätzlich nur noch in sog. zentralen Versorgungsbereichen, d.h. in den Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren angesiedelt werden soll. Dabei legt die Gemeinde die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional fest. Diese Regelung ist als verbindliches Ziel der Raumordnung ausgewiesen und damit bei der Regional- und Bauleitplanung zu beachten.

Es ist Aufgabe der Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrum räumlich und funktional festzulegen. Auch die Aufstellung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist Angelegenheit der Städte und Gemeinden. Dabei gilt es, die zentrenrelevanten Leitsortimente der Anlage des LEPro zu beachten. Diese landesplanerischen Vorgaben sind für alle Behörden und öffentlichen Planungsträger verbindlich.

Zentrale Versorgungsbereiche legen die Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional fest. Standorte für Vorhaben i.S. des § 11 Abs.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) und Nebenzentren (Stadtteilzentren) liegen, die sich auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Vor diesem Hintergrund wurde im Dezember 2007 die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - mit der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Gesamtstadt aus dem Jahr 2000 beauftragt, um die notwendige Ausweisung von städtebaulich integrierten Versorgungszentren, gleichbedeutend einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne § 1 Abs. 6 Nr.4 und § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorzubereiten.

Die Untersuchung verfolgte somit das Ziel, neben der Entwicklung eines Zentrenkonzeptes insbesondere die konkrete Abgrenzung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen. Für die räumliche Abgrenzung eines städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiches gelten dabei folgende Kriterien:

- Kompaktheit der Bebauung
- städtebauliche Identifikationswirkung der Baustruktur
- Nutzungsdichte und -vielfalt des Geschäfts- und Dienstleistungsbesatzes (öffentliche und private Infrastruktur wie z.B. Schulen, Kindergärten, Geld- und Kreditinstitute)
- Konzentration der zentralörtlich bedeutsamen Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich
- Schwerpunkt des Einzelhandels in Bezug auf Betriebsbesatz, Branchenvielfalt, Verkaufsflächenbestand und Umsatztätigkeit
- funktionsfähige Einbindung in das Netz des fußläufigen Verkehrs, des motorisierten Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich laut Gutachten unter den o.g. Vorgaben um einen städtebaulich und funktional integrierten Standort (A - Zentrum, innerstädtisches Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion, Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur).

Hier ist laut Einzelhandelsgutachten grundsätzlich keine bauleitplanerische Beschränkung der Verkaufsflächenentwicklung zu empfehlen, da gerade die Innenstadt als Investitionsstandort des Einzelhandels gefördert werden soll. Eine Verschärfung des Wettbewerbs innerhalb des Versorgungszentrums ist planerisch gewünscht, um die Zentralität der Stadtmitte zu erhöhen.

Der Planstandort liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt (Hauptzentrum), so dass im Falle einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung eine Stärkung und Aufwertung der Stadtmitte als Einzelhandelsschwerpunkt zu erwarten ist. Im Falle einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung ist eine gewollte Stärkung und Aufwertung der Stadtmitte als Einzelhandelsschwerpunkt zu erwarten.

Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im gesamten Plangebiet ab dem 1. Obergeschoss zulässig, da dem Bedürfnis nach innerstädtischen Wohnen und damit einer Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten mehr Rechnung getragen werden soll. Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind nicht zulässig, da der innenstadttypische Charakter des Planbereiches in jedem Fall erhalten werden soll. Von den kerngebietstypischen Nutzungen werden von den unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten die Sparten Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops mit Videovorführungen in Kabinen, Peep-Shows, Striptease Shows ausgeschlossen.

Bei den o.g. Nutzungen besteht die Gefahr, dass sie andere Nutzungen verdrängen und es dadurch zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommt. Wettbüros sollen im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden, da Wettbüros von ihrer Wirkung her mit den Spielhallen vergleichbar sind und somit eine zukünftig weiterhin ungesteuerte Zulassung dieser Nutzung zu neu auftretenden Problemen führen könnte. Auch nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom März 2006, wonach das staatliche Monopol auf Sportwetten grundsätzlich zulässig bleibt und damit eine weitere Verbreitung von Wettbüros als nicht mehr gegeben erscheint, wird aus städtebaulicher Sicht dennoch weiterhin eine Notwendigkeit zum Handeln gesehen, da eine Änderung der Gesetzeslage auch in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann.

Die festgesetzte geschlossene Bauweise, die GRZ von 1,0 und die GFZ von 3,0 entsprechen der typischen innerstädtischen Bauform der angrenzenden Bereiche mit einer hoch verdichteten

Bauweise und befinden sich innerhalb der Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise orientieren sich an der bestehenden innerhalb gelegenen und angrenzenden Bebauung. Sie verfolgen u.a. Ziele den Bestand zu sichern und gewährleisten einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich einer möglichen städtebaulichen Entwicklung insbesondere in Bezug auf die Errichtung einer kompakten innerstädtischen Bebauung.

1.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich überwiegend am Bestandsbestand. Durch die Festsetzungen ist ein gewisses Maß an städtebaulicher Ordnung garantiert und ein ausreichendes Maß an Baufreiheit gewährleistet. Die Bauflächen werden überwiegend über Baugrenzen festgesetzt, um einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum hinsichtlich einer späteren hochbaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Im Bereich östlich des Schützenhofes wird eine Baulinie festgesetzt. Hier soll der historische Straßenverlauf über bauliche Raumkanten räumlich gefasst werden.

1.3. Erschließung

Bei der Straße Hohler Weg handelt es sich um eine städtische Verbindungsstraße, die vom Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Ring /Hohler Weg / An der Schlacht in östliche Richtung führt. Die Straße Hohler Weg ist zum Teil durch eine enge Randbebauung geprägt. Dies führt neben dem vorhandenen zweistreifigen Ausbau und Längsparkplätzen zur sehr schmalen Gehwegen, insbesondere im Abschnitt zwischen der Peterstraße und der Karlstraße. Obwohl dieser Abschnitt Bestandteil des landesweiten Radwegenetzes ist, sind hier keine Anlagen für den Radverkehr vorhanden. Der von der Straße An der Schlacht kommende südliche Radweg wird hinter der Einmündung Peterstraße aufgelöst und auf die Fahrbahn geführt. Die vorhandenen Haltestellen des ÖPNV sind als Buskap ausgeführt, sie liegen westlich der Einmündung Peterstraße. Da die prognostizierten Verkehrsbelastungen in beiden Richtungen über 750 Kfz/h und die Taktzeiten unter 10 Minuten liegen, könnten künftig durch die Buskaps Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auftreten.

Verkehrskonzept:

Für den Bereich der südlichen Innenstadt wurde im Jahr 2007 ein Verkehrsrahmenkonzept aufgestellt. Ziel dieses Konzeptes war es die städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang aufzuzeigen.

Der Untersuchungsauftrag für den Teilbereich Hohler Weg umfasste im verkehrlichen Teil die Darstellung der Auswirkungen eines vierstreifigen Ausbaus und die Untersuchung eines zweistreifigen Ausbaus mit Veränderungen an den Lichtsignalanlagen sowie mit der Anlage von Kreisverkehrsplätzen. Außerdem sollten städtebauliche Chancen am Hohler Weg im Bereich zwischen Karlstraße und Aloysiusstraße dargestellt werden.

Die Variante mit einem vierstreifigen Ausbau des Hohler Wegs geht von einem vollständigen Abriss der auf der Südseite liegenden Gebäude zwischen Peterstraße und Karlstraße aus. Außerdem werden Flächen der Privaten Stellplatzanlage an der Karlstraße und Teile des Kirchengrundstücks benötigt. Die vierstreifige Straße mit Parkstreifen, Rad- und Gehwegen hätte eine Gesamtbreite von mindestens 24 Metern, wenn für alle Elemente nur Mindestmaße (z.B. Gehweg 1,50 m) angesetzt würden.

Die angrenzenden Knotenpunkte Altstadt / Obere Mühle, Kurt-Schumacher-Ring / Hohler Weg und Konrad-Adenauer-Ring / Hohler Weg könnten so aber nur mit Lichtsignalanlagen betrieben werden. Für diese Knotenpunkte wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Verkehrsqualität der Stufe C (befriedigend) erreicht wird. Dieser Standard würde aber auch bei einem zweistreifigen Ausbau erreicht. Der vierstreifige Ausbau hat somit keinen positiven Einfluss auf die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten. In sofern wird auch bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan von einem zweistreifigen Ausbau ausgegangen.

Am Knotenpunkt Kurt-Schumacher-Ring / Hohler Weg kann ein einstreifiger Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 30 Metern angelegt werden. Der Kreisel Kurt-Schumacher-Ring / Hohler Weg schafft die Möglichkeit, die Straße Schützenhof (Zufahrt des Lieferverkehrs in die Fußgängerzone und zu Stellplatzanlagen) direkt anzubinden. Der Querschnitt der Straße An der Schlacht kann deutlich zurückgenommen werden. Die Ein- und Ausfahrtssituation für das Parkhaus Altstadt verbessert sich erheblich. Für Fußgänger, Radfahrer und den ruhenden Verkehr stehen großzügige Seitenbereiche zur Verfügung. Für den zweistreifigen Ausbau des Hohler Weg wurde unabhängig von der Bau- und Betriebsform von einer Fahrbahnbreite von 7,50 m ausgegangen. Diese Breite ermöglicht einen Angebotsstreifen für den Radverkehr unterzubringen. Separate Anlagen für den Radverkehr sind aufgrund der engen Bebauung nicht möglich. Die Bushaltestellen im Bereich Schützenhof werden jeweils in Buchten in Fahrtrichtung hinter den Kreisverkehr verlegt.

Die geplante Erschließung wird durch die Festsetzung "Öffentliche Straßenverkehrsfläche" im Bebauungsplan gesichert. Die Straßenverkehrsfläche berücksichtigt im Kreuzungsbereich Hohler Weg / Kurt-Schumacher-Ring / An der Schlacht den einstreifig geplanten Kreisverkehr. Die Straße Hinterm Schützenhof wird im Rahmen des Bebauungskonzeptes nicht mehr benötigt und soll daher zukünftig entfallen. Die Ergebnisse des Verkehrsrahmenkonzeptes hinsichtlich der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wurden unter sonstige Darstellungen im Bebauungsplan aufgenommen und sind somit nicht verbindlich festgesetzt, da zur Zeit der genaue Ausbau noch nicht feststeht. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche läßt beim endgültigen Ausbau einen hinreichenden Gestaltungsspielraum.

Der nördliche Teile des Schützenhofs ab Hausnummer 12 wird gemäß der realen Nutzung als Fußgängerzone mit begrenztem Fahrverbot festgesetzt.

1.4. Immissionsschutz

Umliegend des Plangebietes verlaufen verschiedene innerstädtische Straßen verbunden mit entsprechender Lärmentwicklung. Auf der Grundlage von Verkehrserhebungen wurden die Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet im Rahmen eines Gutachtens berechnet und nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" beurteilt. Ausgehend von den Berechnungsergebnissen sind Grundlagen für einen ausreichenden Schallschutz nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erarbeitet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Festgesetzt wurden ausschließlich passive Maßnahmen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der beengten Platzverhältnisse aus. Zudem lassen sich aktive Maßnahmen wie Schallschutzwände städtebaulich gestalterisch in dieser innerstädtischen Lage nur unzureichend integrieren.

Daraus folgt, dass für die ab dem 1. Obergeschoss zulässigen Büroräume und Wohnungen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen zu treffen sind. Entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Bebauungsplan getroffen.

Der Lärmpegelbereich I berücksichtigt die schallmindernde Wirkung einer Blockrandbebauung zum Hohler Weg und Schützenhof. Ausnahmen vom geforderten Schallschutz sind möglich, wenn z.B. Gebäudeteile weit hinter den festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben. Hier muss bei einem konkreten Bauvorhaben nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung eines bestimmten Gebäudeteils niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt.

An der Kreuzung Hohler Weg / Kurt- Schumacher- Ring / An der Schlacht ist ein Kreisverkehr geplant. Die Realisierung steht aber noch nicht abschließend fest, so dass in der Untersuchung von der bestehenden Situation mit Ampelanlagen ausgegangen wird. Der geplante Kreisverkehr und der damit verbundene Wegfall der Ampelanlage wirkt sich emissionsmindernd in dem Bereich aus, da der stehend emitierende Verkehr sowie Beschleunigungs- und Abbremsvorgänge reduziert werden.

1.5. Denkmalschutz

Auf dem Flurstück 79 Flur 43 Gemarkung Iserlohn befindet sich ein Zugang zu einer historischen Schachtanlage. Das nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes NW in die Denkmalliste eingetragene Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Plan mit aufgenommen. Bei der Bebauung des Grundstücks ist darauf zu achten, dass der Zugang frei und sichtbar bleibt.

2. **Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentrale Versorgung angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung. Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das gesamte Plangebiet wird über Mischwasserkanäle in den Straßen Hohler Weg und Schützenhof und Hinterm Schützenhof entsorgt. Der Abwassermischkanal in der Straße Hinterm Schützenhof ist städtisch, wurde aber verpachtet. Der Pächter betreibt die Unterhaltung des Kanals. An diesem Kanal sind die Häuser Schützenhof Nr. 1 und 9, Wermingser Str. 34 und 36 angeschlossen. Der Kanal wird daher zur Zeit noch benötigt. Bei einer neu geplanten hochbaulichen Entwicklung des Bereiches ist eine neue entwässerungstechnische Lösung zu entwickeln. So kann darüber nachgedacht werden, den städtischen Kanal als Hausanschluss umzufunktionieren.

3. **Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf gem. § 13a BauGB grundsätzlich nur eine Grundfläche (§19 Abs.2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Mit einer festgesetzten Grundfläche von ca. 5.700 m² bleibt die Planung deutlich unter dieser Grenze, so dass gem. § 13a Abs. 3 BauGB weder eine Vorprüfung noch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB erforderlich ist. Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß der Anlage Punkt 18.6 des UVPG ist beim Bau sonstiger großflächiger Handelsbetriebe von 5.000 qm oder mehr im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und ab 1.200 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Unter Punkt 18.8 wird die Pflicht einer Vorprüfung auch auf den Innenbereich gem. § 34 BauGB ausgeweitet, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird.

Im Bebauungsplan Nr. 349 ist eine Grundfläche von ca. 5.700 qm festgesetzt. Da in den ersten beiden Geschossen Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 11.400 qm für den Einzelhandel. Damit ist der o.g. Prüfwert deutlich überschritten und somit eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach den derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Verkehrs-, Lärmgutachten-, zu den möglichen Auswirkungen und zu den Einwirkungen aus der Umgebung erstellt und auf dieser Basis entsprechende, notwendige Festsetzungen getroffen. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche UVP im Sinne des UVPG durchzuführen. Das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB kann somit angewandt werden.

Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten, da für den gesamten Bereich bereits Baurechte im Sinne des § 34 BauGB bestehen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist gem. § 13a BauGB gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen - keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft- stets gegeben sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet fast zu 100% versiegelt. An Grünelementen existieren nur vereinzelte rudimentäre Grünelemente im Bereich der Verkehrsflächen, und Einzelbäume, die aufgrund ihrer beengten Lage kaum Entwicklungschancen haben und ökologisch eine geringe Bedeutung haben. Durch die Planung tritt darüber hinaus keine nennenswerte negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Daher wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere der Straßenbaum durch Grünelemente aufgewertet wird. Da der genaue Ausbau der Straßenverkehrsflächen zur Zeit noch nicht feststeht, wurden Grünelemente unter sonstiger Darstellung in den Bebauungsplan übernommen.

5. Flächenbilanz

Kerngebiet	5.700 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.300 m ²
Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt:	11.000 m²

6. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Iserlohn keine weiteren Kosten.

Iserlohn, 10.06.2009

(Dr. Ahrens)

Erster Beigeordneter