

Begründung

zur 2. Änderung nach § 13 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 “Lebensmitteldiscounter und Einzelhandelsbetrieb - Brinkhofstraße / An Pater und Nonne” gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 329 “Lebensmittel- und Getränkemarkt – Brinkhofstraße / An Pater und Nonne” in Letmathe ist seit dem 26.05.2006 rechtsverbindlich. Der Plan dient der Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes im Zentrum von Letmathe sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes und setzt insbesondere Baugebiete zur Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters, eines Getränkemarktes sowie von Büros und Wohnungen fest. Darüber hinaus sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sämtliche kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Das Planänderungsgebiet liegt im Südwesten des Plangebietes und umfasst das mit F 1 bezeichnete Baugebiet, das gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters regelt.

2. Planungserfordernis

Anlass ist die seitens des Vorhabenträgers geplante Absicht, den bestehenden Lebensmitteldiscounter, welcher im Bau Feld F 1 liegt, zu erweitern. Die bisherigen Festsetzungen werden diesem Vorhabenbezug nicht gerecht. Grundvoraussetzung für die Erweiterung des Discounters ist die Änderung des Plans.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der bestehende Lebensmitteldiscounter welcher 2005 eröffnet wurde, soll in nördlicher Richtung durch einen Anbau erweitert werden. Durch den geplanten Anbau eines Pfandflaschenabgaberaums mit dazugehörigen Lagerraum soll die Leergutabwicklung nicht nur kundenfreundlicher sondern auch hygienischer als der bisherige Standort mitten im Verkaufsraum werden. Weil der Anbau nur sinnvoll an der Nordseite des Hauptgebäudes angeordnet werden kann, ist es erforderlich, die Baugrenze für die dadurch erforderliche Verlagerung der LKW- Rampenzufahrt in Richtung Norden um ca. 4,50 m zu verschieben.

Zusätzlich ist geplant, die Verkaufsfläche von 814 m² auf max. 1.000 m² durch eine Erweiterung in Richtung Osten zu vergrößern. Auch hier muss die festgesetzte Baugrenze entsprechend in Richtung Osten um ca. 4,00 m verschoben werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll dazu dienen, die

Angebotsmenge entsprechend dem Bedarf anzupassen und gleichzeitig eine kundenfreundlichere Präsentation der Ware zu gewährleisten.

Alle weiteren Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans behalten ihre Gültigkeit.

4. Umweltschützende Belange

Die geplanten Erweiterungen der überbaubaren Flächen liegen im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage. Da es sich hierbei bereits um versiegelte Fläche handelt, tritt durch die Planung keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen. Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das Biotopkataster des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) beinhaltet schutzwürdige Biotope und schutzwürdige Lebensräume in Nordrhein-Westfalen. Innerhalb des Bebauungsplanes und in dessen Umfeld sind keine Flächen im Biotopkataster erfasst.

Nach Auswertung des Fundortkatasters der LANUV und Prüfung vorliegender Unterlagen liegen keine Erkenntnisse zum Auftreten planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vor. Es ist daher davon auszugehen, dass planungsrechtlich relevante Arten im Plangebiet nicht vorhanden sind. Es ist aufgrund der Biotopstrukturen auch nicht mit schutzwürdigen Arten zu rechnen. Sollten sich dennoch nachfolgend mobile Arten einstellen, ist umgehend die Untere Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises zu informieren.

6. Belange des Klimaschutzes

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten.

7. Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" (MK) gem. § 7 BauNVO bleibt bestehen. Mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sind sämtliche kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig.

8. Maß der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplanänderungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III-geschossig für den Änderungsbereich ausgewiesen.

9. Böden

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Büro für Umwelt- und Klimaschutz – unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises als zuständige Behörde anzuzeigen.

10. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 0 27 61 –93 75 –0; Fax 0 27 61- 24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

11. Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden beteiligt.

Iserlohn, 21.06.2012

(Olaf Pestl)
Ressortleiter