

Begründung

zur 3. 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 “Lebensmitteldiscounter und Einzelhandelsbetrieb – 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 Bedarfs und setzt insbesondere Baugebiete zur Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters, eines Einzelhandelsbetriebs 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

Der Lebensmitteldiscounter “Aldi” wurde 2005 gebaut und eröffnet. 2012 wurde auf Wunsch der Firma die 2. Änderung des Bebauungsplans beantragt. Grund hierfür war die erforderliche Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.000 m² zur besseren Warenpräsentation. Gleichzeitig war geplant, den Discounter in nördlicher Richtung durch den Anbau eines Pfandflaschenabgaberaums zu erweitern, sowie die Anlieferungsrampenzufahrt neu zu ordnen. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Bekanntmachung vom 03.11.2012 rechtsverbindlich.

Durch die Firma “Aldi” wurde nun aber entschieden, die geplante, umfangreiche Umbaumaßnahme am Gebäude nicht mehr vorzunehmen. Es wurde für die Verkaufsstellen ein neues Konzept entwickelt, welches ein moderneres, inneres und äußeres Erscheinungsbild des Discounters beinhaltet. Zukünftig sollen alle neuen bzw. bestehenden Gebäude des Lebensmitteldiscounters diesem Standard entsprechen. Es ist daher geplant, den bestehenden Discounter komplett durch einen modernen Neubau zu ersetzen. Um den geplanten Neubau realisieren zu können, ist die Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 329 durch eine Änderung notwendig. Die bisherigen Festsetzungen werden diesem aktuellen Vorhabenbezug nicht mehr gerecht.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll entsprechend dem neu entwickelten Firmenkonzept am Standort "An Pater und Nonne" neu errichtet werden. Eine umfangreiche Umbaumaßnahme an dem jetzt bestehenden Gebäude soll aufgrund des "veralteten Designs" sowie des Raumkonzepts nicht mehr durchgeführt werden. Zukünftig sollen alle Gebäude des Lebensmitteldiscounters dem neunten Erscheinungsbild angepasst werden. Hierzu gehört unter anderen auch eine höhere Raumhöhe des Gebäudes. Da die von der Firma "Aldi" geplanten Standards an diesem Standort mit den teilweise alten Gebäudeteilen nicht mehr umgesetzt werden können, ist der Abriss des kompletten bestehenden Gebäudes beabsichtigt und der Neubau eines großzügigen Marktes geplant.

Zur Realisierung des Neubaus ist es notwendig, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubare Fläche der Planung entsprechend anzupassen. Es ist daher geplant, die festgesetzte Baugrenze um ca. 9,00 m in östlicher Richtung und teilweise um ca. 3,50 m in nördlicher Richtung zu verschieben.

Die bestehende Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² wird nicht verändert. Alle weiteren Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans behalten ebenfalls ihre Gültigkeit.

4. Umweltschützende Belange

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen liegt 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 Biotop- 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, 02.05.2013

(Olaf Pestl)
Ressortleiter