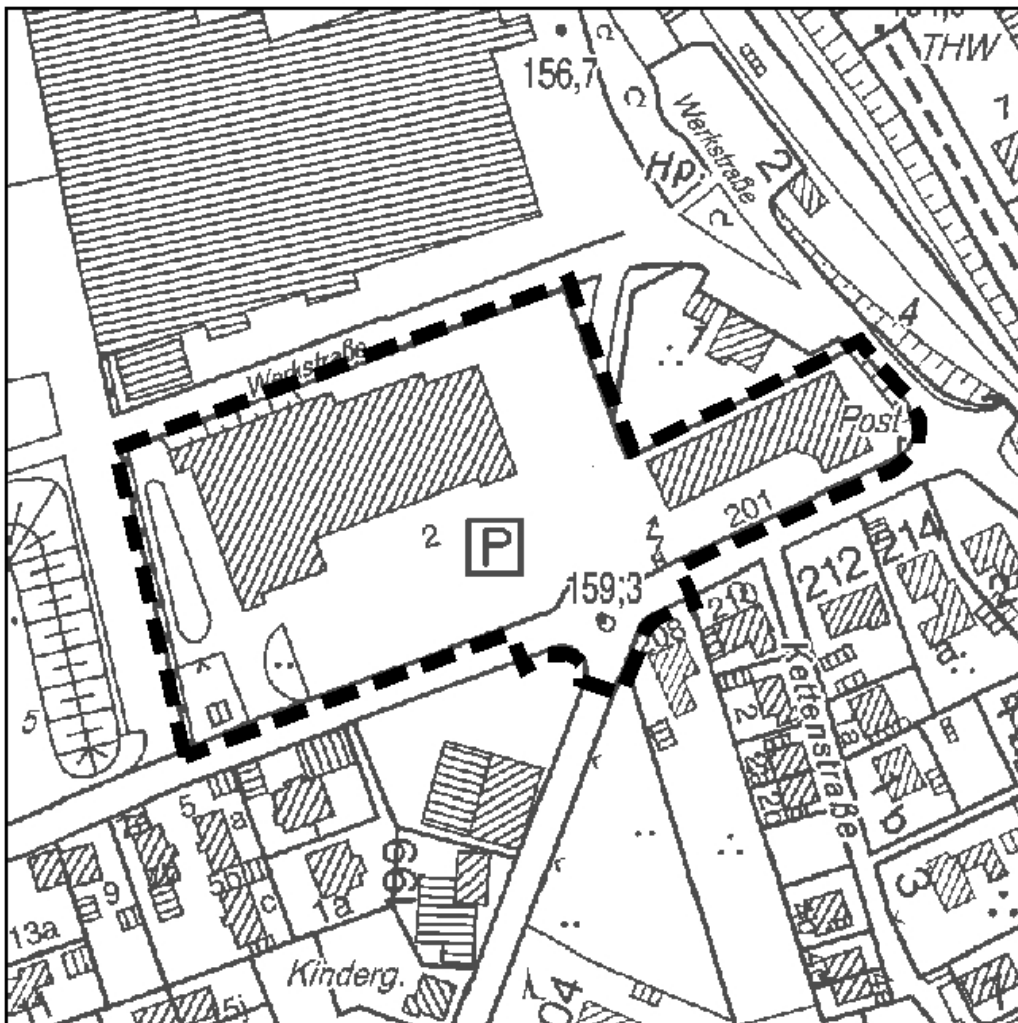


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 230 "Kalthof –
Nahversorgungszentrum
3. Änderung nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau
Abteilung Städtebauliche Planung
61-2 Wolfgang Klein

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Am 30. Juni 2016 wurde der Antrag gestellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 230 Nahversorgungszentrum Kalthof zu ändern.

Im Plangebiet befindet sich ein ALDI-Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit 800 qm. Der ALDI-Markt wurde im Jahr 2001 gebaut und im April desselben Jahres eröffnet.

Die Fa. ALDI plant nun eine Verkaufsflächenvergrößerung von 800 qm auf 1.200 qm. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll die Warenpräsentation verbessert und der Markt insgesamt kundenfreundlicher gestaltet werden, um auch zukünftig für die Fa. Aldi als Mieter und die Kunden attraktiv zu bleiben.

Außerdem sollen durch den Umbau ein größerer Lager und Anlieferbereich geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für Discounter eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm fest. Diese Obergrenze soll im Rahmen der Änderung auf 1.200 qm erhöht werden, wobei die Verkaufsfläche von 2.200 qm für das gesamte Nahversorgungszentrum, die als Obergrenze im Bebauungsplan festgesetzt ist, erhalten bleiben soll.

Der ALDI-Markt soll hauptsächlich innerhalb des bestehenden Gebäudekörpers erweitert werden, wobei bestehende Leerstände genutzt werden. Darüber hinaus soll der Eingangsbereich durch einen Vorbau in Richtung Stellplatzanlage neu gestaltet werden. Durch die Maßnahmen bietet sich die Möglichkeit bestehende Leerstände abzubauen, weiteren Leerständen vorzubeugen und den Standort dadurch nachhaltig zu sichern.

Im Rahmen der Verkaufsflächenvergrößerung soll eine Umgestaltung bzw. Aufwertung der Gebäudekörper sowie des Umfeldes (Stellplatzanlage) erfolgen. Die einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzt und über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bei der Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Iserlohn Kalthof. und hat eine Größe von ca. 13.300 qm.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 Kalthof – Nahversorgungszentrum.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Inhalt der Planänderung

4.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Baumpflanzungen

Zur flexibleren Gestaltung zukünftiger Bauvorhaben wird die zulässige Dachneigung von 25 Grad auf eine Spanne von 15-45 Grad geändert.

Der im Plangebiet ansässige Aldi Markt soll im Bereich der südlich angrenzenden Stellplatzfläche einen neu gestalteten Eingangsbereich bekommen. Dafür wird das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster in südliche Richtung um ca. 220 qm erweitert. Im Bereich der westlich im Plangebiet festgesetzten privaten Grünfläche befindet sich die geplante Anlieferung für den Aldi Markt. Hier wird die Grünfläche auf einer Fläche von ca. 100 qm in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche geändert.

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl bleiben unverändert.

Im Bereich der Stellplatzanlage werden zu pflanzende Bäume festgesetzt, um die Fläche gestalterisch aufzuwerten und das Aufheizen der versiegelten Flächen im Sommer zu vermindern.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Gesamtverkaufsfläche bleibt unverändert auf 2.200 qm begrenzt. Dabei wird die maximale Verkaufsfläche für Discounter auf max. 1.200 qm erhöht und die maximale Verkaufsfläche für Vollsortimenter auf 800 qm begrenzt. Die maximale Verkaufsfläche bezieht sich auf alle Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente darf 10 % der Gesamtfläche des Betriebes nicht überschreiten. Deren Gesamtgröße darf max. 100 qm je Betrieb betragen.

Laut einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom 01.03.2016 führt die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes zu einer Stärkung der Wettbewerbsposition des Lebensmitteldiscounters und damit zunächst grundsätzlich auch zu einer Sicherung der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung. Positiv ist die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Kalthof zu bewerten. Bei einer Verkaufsflächenerweiterung in der geplanten Größenordnung wird jedoch durch die Standortkombination von ALDI und dem benachbarten MixMarkt ein im Verhältnis zur Einwohnerzahl des Stadtteils Kalthof großes Verkaufsflächenangebot geschaffen,

das die bereits über die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung hinausgehende Versorgungsfunktion weiter ausbaut. Stadtplanerisch ist abzuwägen, in welchem Umfang dem Nahversorgungszentrum Kalthof eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsbedeutung zukommen sollte. Hierbei sind die Entwicklung in den Stadtteilen Kalthof (Nahversorgungszentrum Kalthof) und Hennen (Nahversorgungszentrum Hennen) aufeinander abzustimmen.

Das Ziel der Sicherung des Standortes ist im Rahmen der städtebaulichen Abwägung höher zu bewerten als die als relativ gering zu beurteilenden Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung auf benachbarte Nahversorgungszentren, zumal eine weitere Ausdehnung der Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudebestandes nicht mehr möglich ist. Darüber hinaus wird die im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 2.200 qm beibehalten.

Weitere Nutzungen wie Büros, Dienstleistungsbetriebe sind bereits im Planbereich vorhanden und als Ergänzung zur Nahversorgungsfunktion ebenfalls zulässig.

Im Rahmen der Änderung werden Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse anbieten, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Die o.g. Nutzungen könnten zur Verdrängung anderer Nutzung und damit zu einem so genannten Trading Down Effekt führen.

Darüber hinaus erfolgt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelserlass NRW eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb und auf maximal 100 qm je Betrieb.

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die Größe und Verteilung der Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels im Sinne des kommunalen Zentrenkonzeptes zu steuern, um eine unbeabsichtigte negative Beeinträchtigung benachbarter Versorgungszentren zu vermeiden.

Die Zulässigkeiten der einzelnen konkreten Sortimente werden anhand der im Zentrenkonzept festgelegten Iserlohner Sortimentsliste, Stand 2009, geregelt. Die deutliche Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente dient der Sicherung als Nahversorgungsstandort und der Vermeidung zentrenschädigender Entwicklungen durch unverhältnismäßig große Kaufkraftbindungen und Kaufkraftabflüsse in anderen städtebaulich integrierten Lagen.

Das Sondergebiet befindet sich innerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereiches (C-Zentrum). Die Planung entspricht somit sowohl den Vorgaben des Einzelhandelserlasses NRW wie auch des § 24 a Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro).

Durch die einschränkenden Festsetzungen ist insgesamt gewährleistet, dass sich die Planung auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirkt.

5. Übergeordnete Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Sondergebiet Nahversorgungszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 qm und einer maximalen einzelhandelsbezogenen Verkaufsfläche von 1.650 qm dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die maximale einzelhandelsbezogene Verkaufsfläche von 1.650 qm durch das Vorhaben überschritten wird. Die Gesamtverkaufsfläche von 2.200 qm wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht überschritten. Dadurch entspricht die Planung dem Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn, das den Standort als Versorgungszentrum mit Zentrenkategorie C-Zentrum / Nahversorgungszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.200 qm ausweist.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG

Der ALDI-Markt soll hauptsächlich innerhalb des bestehenden Gebäudekörpers erweitert werden. Darüber hinaus soll der Eingangsbereich durch einen Vorbau in Richtung Stellplatzanlage neu gestaltet werden.

Darüber hinaus werden zu pflanzende Bäume zur gestalterischen Gliederung der Stellplatzfläche im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Durch die Planung tritt keine nennenswerte negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Auf die Durchführung einer landschaftsökologischen Bewertung kann daher verzichtet werden.

7. Umweltschützende Belange / Umweltbericht

Die Änderung betrifft neben der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche hauptsächlich eine Klarstellung der Festsetzung hinsichtlich der Begrenzung der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche auf max. 1.650 qm und davon 800 qm für einen Discounter. Die nicht eindeutige Begriffsdefinition „einzelhandelsrelevant“ und die Spezifizierung für Discounter wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung gestrichen und durch eine eindeutig zulässige Sortimentsdefinition gem. dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Iserlohn ersetzt.

Da durch das Vorhaben die Prüfwerte der Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit 18.6.2 zum Umweltverträglichkeitsgesetz von 1.200 qm überschritten werden, ist im Rahmen des Planverfahrens eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zum Ergebnis, dass bei dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind und somit auf eine Umweltprüfung nach § 2 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden kann.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 und 3 BauGB gelten, aufgestellt werden.

8. Klimaschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich verändert. Die überbaubare Fläche wird geringfügig erweitert. Auf der Stellplatzfläche werden zu pflanzende Bäume festgesetzt, die die mikroklimatische Situation geringfügig verbessern. Wesentliche bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Makro- und Mikroklima sind nicht zu erwarten.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 Kalthof Nahversorgungszentrum wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, die zum Ergebnis kam, dass unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der angenommen Parkplatzfrequentierung die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen untersuchten Immissions- Aufpunkten unterschritten werden. Die Untersuchung basierte auf der Annahme von zwei Lebensmittelmärkten, mehreren Arztpraxen, einer Apotheke verschiedenen Läden und einer Stellplatzfläche mit ca. 200 Stellplätzen. Da von den geplanten Nutzungen nicht alle realisiert wurden, die zulässige Gesamtverkaufsfläche beibehalten wird und die Stellplatzanzahl im Rahmen der Änderung reduziert wurde, ist davon auszugehen, dass sich durch die Umverteilung der Verkaufsflächen die Immissionswerte nicht erhöhen.

Die Auswirkungsanalyse der GMA kommt zum Ergebnis, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Versorgungsbereiche nicht zu erwarten ist. Daher ist auch nicht zu erwarten, dass sich die Frequentierung der Stellplätze des Nahversorgungszentrums Kalthof wesentlich erhöht.

10. Boden und Flächenverbrauch

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine größeren unversiegelten Flächen bzw. Böden in Anspruch genommen. Die Neuversiegelung im Bereich der Anlieferung wird durch die Entsiegelung der Baumscheiben im Bereich der Stellplatzfläche kompensiert.

11. Störfallbetriebe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Gefahrenbereiches der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

12. Artenschutz

In der vorliegenden 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB soll nun Folgendes festgesetzt werden: Der ALDI-Markt wird hauptsächlich innerhalb des bestehenden Gebäudes erweitert, der Eingangsbereich erhält einen Vorbau. Außerdem wird der Stellplatz umgestaltet und durch Pflanzung von großkronigen Bäumen aufgewertet.

Die Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf den Themenkomplex Artenschutz. Es kann daher von einer weiteren Untersuchung sowie artenschutzrechtlichen Stellungnahmen abgesehen werden.

Bei der Auswahl der Baumarten zur Bepflanzung der Parkplatzfläche sollte auf die Verwendung hitze- und trockenheitsverträglicher Arten geachtet werden. Von Arten, die zu starkem Blattlausbefall neigen und zu starkem Verkleben darunter parkender Fahrzeuge führen (Linden, Spitz- oder Bergahorn) oder große bzw. viele Früchte ausbilden (Walnuss, Kastanie, Kirsche etc.) ist gleichfalls abzuraten. Geeignet wären Feldahorn, Amberbaum, rotblühende Kastanie (sehr kleine Früchte) o.a.. Wichtig für eine dauerhaft gute Standsituation ist eine ausreichende Anwachspflege mit ausreichender Wässerung und rechtzeitigen Schnittmaßnahmen zur Anpassung an die Parkplatzsituation durch qualifizierte Fachfirmen.

13. Flächenbilanz

Sondergebiet (alt)	ca. 10.978 qm
Sondergebiet (neu)	ca. 11.077 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche(alt)	ca. 5.329 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche (neu)	ca. 5.552 qm
davon Stellplätze (alt)	ca. 5.184 qm
davon Stellplätze (neu)	ca. 4.961 qm
Grünfläche (alt)	ca. 1.520 qm
Grünfläche (neu)	ca. 1.420 qm
Verkehrsfläche	ca. 818 qm
<u>Plangebiet gesamt:</u>	<u>ca. 13.316 qm</u>

Iserlohn, den 20.06.2017

In Vertretung

Janke
Stadtbourat