

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 329**

»Lebensmittel- und Getränkemarkt –  
Brinkhofstraße/An Pater und Nonne«

## **Begründung einschließlich Umweltbericht**

Erarbeitet durch:  
**Norbert Post - Hartmut Welters**  
Architekten BDA & Stadtplaner SRL  
Arndtstraße 37  
44135 Dortmund  
Tel.: 02 31 - 47 73 48-60  
Fax: 02 31 - 55 44 44  
[info@post-welters.de](mailto:info@post-welters.de)  
[www.post-welters.de](http://www.post-welters.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Plangebiet	
1.2	Umfeld des Plangebietes	
1.3	Verkehrliche Erschließung	
1.4	Auswirkung der Planung	
<b>3.</b>	<b>Flächennutzungsplanung und übergeordnete Fachplanungen</b>	<b>8</b>
3.1	Flächennutzungsplanung	
3.2	Sonstige übergeordnete Fachplanungen	
<b>4.</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>9</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	
4.2	Erschließungs- und Stellplatzkonzept	
4.3	Grün- und Freiraumkonzept	
4.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
5.1	Bebauung	
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	
5.2	Garagen und Stellplätze	
5.3	Verkehr	
5.4	Grünordnungskonzept und Grünflächen	
<b>6.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung/Kosten</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>

## 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsangebotes im Zentrum von Letmathe und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel sowie zur Neuordnung und Entwicklung brachgefallener innenstadtnaher Flächen hat der Rat der Stadt Iserlohn in seiner Sitzung am 27. September 2005 gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 »Lebensmittel- und Getränkemarkt – Brinkhofstraße / An Pater und Nonne« in Iserlohn-Letmathe-Mitte auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen.

### Planungsanlass

Anlass ist das vom Investor und Grundstückseigentümer Andreas Knode vorgelegte Ansiedlungsprojekt eines Lebensmittel- und Getränkemarktes. Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung (Bundeskegelbahn und Gaststätte) auf dem insgesamt 1,1 ha großen Plangebiet soll diese Fläche einer städtebaulich vertretbaren Folgenutzung zugeführt werden. Der Lebensmittelmarkt wurde aufgrund der Baugenehmigung vom 4. Mai 2005 nach § 34 BauGB genehmigt. Es handelt sich hierbei um den Umbau eines bestehenden Gebäudes, das teilweise erweitert wird. Zudem werden zwei Doppelgaragen neu errichtet sowie 121 Stellplätze angelegt. Diese Maßnahmen sind kürzlich fertig gestellt worden.

Mit der Planung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Getränkemarktes sowie die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Zusätzlich sollen die Verkehrsflächen im südlichen Bereich der Straße »Zum Tannenkopf« hinsichtlich der Zufahrt zur Firma »Widus GmbH Franz Busche« und für Ver- und Entsorgungs- bzw. Rettungsfahrzeuge neu geregelt werden.

### Einzelhandelsituation

Nach dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Iserlohn ist der zentrale Versorgungsbereich von Letmathe als gut strukturiert einzustufen. Bezüglich Lebensmittel existieren derzeit zwei Vollsortimenter und zwei Discounter direkt bzw. in unmittelbarer Nähe der Hagener Straße. Anlass für die Verlagerung des ALDI-Marktes von der Overwegstraße in das Plangebiet war die zu geringe Verkaufsfläche (bei nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort) sowie die zu geringe Stellplatzzahl. Neben der Firma ALDI hat auch das Unternehmen Plus (derzeit an der Hagener Straße ansässig) Verlagerungsabsichten.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1 Plangebiet**

#### **Größe und Abgrenzung**

Das 1,1 ha große Plangebiet (=Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) grenzt unmittelbar östlich an den zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Letmathe an. Es befindet sich innerhalb der Gemarkung Oestrich, Flur 24 und umfasst die Flurstücke 173, 951, 952, 954, 956, 1109 (tlw.), 1110 und 1113 (tlw.). Das Plangebiet wird im Süden von der Straße »An Pater und Nonne« (L 743), im Osten von der Brinkhofstraße, im Norden von den Grundstücken der angrenzenden Wohnbebauung der Straßen »Zum Tannenkopf« und »Auf dem Gerre« sowie des Gewerbebetriebes »Widus« und im Westen von der Flehmestraße bzw. den Grundstücken der an diese Straße grenzenden Wohnbebauung begrenzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **Bestandsituation des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird heute geprägt von dem im Jahr 2005 errichteten Lebensmittelmarkt mitsamt seiner Stellplatzanlagen. Dabei nutzt dieser Markt große Teile einer ehemaligen Gaststätte, während lediglich der östlich liegende Eingangsbereich zu der Verkaufsfläche sowie die Dachkonstruktion einen Neubau aus dem Jahr 2005 darstellt. Darüber hinaus sind zwei Doppelgaragen baulich diesem Komplex zuzuordnen.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich noch weitere Bestandsgebäude, die zusammen mit dem neuen Lebensmittelmarkt einen baulich zusammenhängenden Gesamtkomplex bilden. Bedingt durch die Höhenentwicklung des Geländes liegen sie jedoch deutlich unterhalb der neuen Nutzungen und sind von der Flehmestraße bzw. von der Straße »An Pater und Nonne« erschlossen. Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte im Eckbereich Flehmestraße/An Pater und Nonne wird heute zu Wohnzwecken genutzt, während der Gebäudekomplex »An Pater und Nonne Nr. 30« derzeit von einem Beerdingungsinstitut, einem Frisör sowie einer Diskothek genutzt wird. Des Weiteren befindet sich das nicht dem o.g. Komplex zuzuordnende, einzeln stehende Gebäude »Flehmestraße Nr. 2«, das zu Wohnzwecken bzw. als Büro genutzt wird, am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Eine Rampe ermöglicht die fußläufige Verbindung von der Straße »An Pater und Nonne« zum Plangebiet, das in großen Teilen deutlich höher als die westlich, südlich und östlich angrenzenden Bereiche liegt. Prägend sind insbesondere die Stützmauer aus Natursteinen sowie die sich hieran anschließende stark eingegrünte Böschung, welche den Eindruck von der Straße »An Pater und Nonne« aus bestimmen. Daneben prägt der großkronige Laubbaumbestand im Westen des Plangebietes das Ortsbild in diesem Bereich.

## 2.2 Umfeld des Plangebietes

### Gesamtörtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Letmathe, der neben dem Zentrum von Iserlohn den zweiten Siedlungsschwerpunkt von Iserlohn darstellt. Es grenzt direkt östlich an den zentralen Versorgungsbereich »Hagener Straße« an, der durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot geprägt ist. Im Süden tangiert die Straße »An Pater und Nonne« (L 743), welche eine wichtige Ost-West-Verbindung im Stadtgefüge von Iserlohn darstellt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich ein bedeutsamer Verkehrsknoten. Dieser ermöglicht einerseits die östliche Hauptzufahrt zur Hagener Straße, andererseits die Fortsetzung des Ost-West-Verkehrs auf dem »Lennedamm«. Darüber hinaus kann von hier über die Lennebrücke der Ortsteil Genna sowie der Bahnhof von Letmathe erreicht werden.

### Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Höhengraben von ca. 4 m, der das Plangebiet von dem angrenzenden Gewerbebetrieb »Widus GmbH Franz Busche« und dem angrenzenden Wohngebiet deutlich separiert. Der jenseits der Flehmenstraße liegende Bereich wird durch einen massiven, zweigeschossigen Baukörper dominiert, der durch eine Kaufpark- sowie eine Woolworth-Filiale genutzt wird. An das Gebäude, das den bisherigen östlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches von Letmathe darstellt, schließen sich im Norden die zugehörigen Parkplatzanlagen sowie im Süden (zwischen Hagener Straße und Lennedamm) eine größere öffentliche Stellplatzanlage an. Südlich des Plangebietes jenseits der Straße »An Pater und Nonne« liegen drei Gebäude. Zwei davon weisen eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss auf, ansonsten werden diese Gebäude zu Wohnzwecken genutzt. Südlich von diesen Gebäuden stellt die Lenne den Abschluss des Siedlungsgefüges dar. Das südliche, gegenüberliegende Lenneufer ist in diesem Bereich durch eine gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Östlich des Plangebietes befindet sich jenseits der Brinkhofstraße ein gewerblich genutzter Bereich, der unmittelbar an ein Naturschutzgebiet grenzt.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine im Jahr 2005 neu errichtete Zufahrt von der Brinkhofstraße erschlossen.

Die Straße »Zum Tannenkopf« wird zukünftig keine Anbindung mehr an das Plangebiet darstellen, da im Zuge der Errichtung des Getränkemarktes eine Anpassung des Geländes erfolgen wird, so dass sich das Straßenniveau deutlich oberhalb des südlich angrenzenden Plangebietes befinden wird. Hier wird eine Wendeanlage errichtet, die Wendemöglichkeiten für 3-achsige Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge sowie große Lastzüge bis zu 40-Tonnen (Lieferverkehr des Gewerbebetriebes »Widus«) gewährleistet.

Die vorhandene Fußwegeverbindung, welche die direkte fußläufige Anbindung des Plangebietes an den zentralen Versorgungsbereich von Letmathe ermöglicht, wird im Rahmen der Planungskonzeption gesichert werden.

## 2.4 Auswirkungen der Planung

### Einzelhandel

Die heutige Versorgungssituation mit Lebensmitteln in Letmathe ist quantitativ und strukturell als gut zu bezeichnen. Lediglich die enge Konzentration der Standorte bedingt für die Randbereiche von Letmathe ein geringes räumliches Versorgungsdefizit. Bundesweiten Trends folgend beabsichtigen einige Betreiber auf Grund von Flächenbedarfen für zusätzliche Verkaufsflächen und Stellplätze, die am jeweiligen Standort nicht befriedigt werden können, eine Betriebsverlagerung. Damit bestehen Zielkonflikte zwischen den Wünschen der Betreiber und den Ansprüchen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Der Standort im Osten des zentralen Versorgungsbereiches von Letmathe bietet aber ideale Chancen zur Nutzung von Synergieeffekten mit den ansässigen Einzelhandelsbetrieben. Zudem ist es Ziel der Stadt, dass die freiwerdenden Flächen des verlagerten ALDI-Marktes im Ortszentrum mittelfristig eine adäquate Nachfolgenutzung erfahren.

### Verkehrsaufkommen

Durch die im Jahr 2005 errichtete Zu-/Abfahrt für den Lebensmittelmarkt von der Brinkhofstraße kann das Verkehrsaufkommen problemlos und ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbereiche bewältigt werden. Die im Zuge dieses Bebauungsplans vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von 694 qm um weitere ca. 120 qm und die Neuerrichtung des Getränkemarktes bedeuten keine nennenswerte Steigerung des Fahrzeugaufkommens. Im Plangebiet stehen zukünftig weiterhin 121 Stellplätze für den Lebensmittelmarkt und den Getränkemarkt zur Verfügung.

### Lärmbelastung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Lebensmittelmarkt im Jahr 2005 ist auch das Staatliche Umweltamt in Hagen beteiligt worden. Bestandteil der Baugenehmigung waren auch Nebenbestimmungen zur Emissionsbegrenzung und zum Immissionschutz. Hiernach ist der Lebensmittelmarkt so zu errichten und zu betreiben, dass durch Fahrzeugverkehr verursachte Geräuschimmissionen, auch in Verbindung mit bereits bestehenden Anlagen, folgende Werte nicht überschreiten:

- Bei Tage 60 db(A)
- Bei Nacht 45 db(A)

Relevante Immissionsorte waren die Häuser Flehmestraße 2, Am Tannenkopf 15, An Pater und Nonne 3, 20, 24 und 28. Maßgeblich ist der ermittelte Wert, der 0,5 m vor geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster (von betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109) auftritt. Die weiter nördlich liegende Wohnbebauung an den Straßen »Zum Tannenkopf« sowie »Auf dem Gerre« ist aufgrund der Entfernung nicht von nennenswerten Emissionen des Plangebietes betroffen.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen.

Durch den Bau des Getränkemarktes ergibt sich eine leichte Anpassung der Stellplatzkonzeption, die Gesamtanzahl von Stellplätzen (121) bleibt jedoch unverändert. Im Rahmen des Verfahrens für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Dipl.-Ing. Peter Buchholz aus Hagen eine Geräusch-Immissionsprognose erarbeitet. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräusche erfolgte hierbei gemäß der 6. AVvW zum BimSchG »Technische Anleitung zum Schutz

gegen Lärm« vom 26.08.1998. Die angeführte Stellplatzanlage wird somit zukünftig vom vorhandenen Lebensmittelmarkt und dem Getränkemarkt gemeinsam benutzt.

Die Geräusche, die durch den Betrieb dieses Lebensmittelmarktes entstehen, sind somit als Vorbelastung zu einzubeziehen. Durch die Forderung, die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 db(A) zu unterschreiten, wurde diese Vorbelastung berücksichtigt. Relevante Immissionsorte im Rahmen dieses Gutachtens waren die Häuser Flehmestraße 2 (Ostseite), Am Tannenkopf 15 (Südseite), An Pater und Nonne 22/24 (Nordseite). Alle diese Immissionsorte sind als Misch- bzw. Kerngebiet einzustufen. Dementsprechend müssen gemäß TA Lärm folgende Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

- tagsüber 6.00 bis 22.00 Uhr: 60 db(A)
- nachts 22.00 bis 6.00 Uhr: 45 db(A)

Geräuschemissionen ergeben sich durch PKW-Geräusche, LKW-Geräusche (Fahrten, Rangiervorgänge und Entladung), Geräusche durch Lüftungs- und Heizungsanlagen, Kühl- und Klimageräte sowie Geräusche durch Einkaufswagen.

In Bezug auf die Öffnungszeit des Getränkemarktes wurde der Zeitraum von 7.00 bis 13.00 Uhr berücksichtigt, für die Betriebszeit (d.h. Anlieferungen etc.) die gesamte Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr. Die vorhandene Stellplatzanlage ist mit einer ungefasten Pflasterung versehen, darüber hinaus werden gummibereifte Einkaufswagen eingesetzt.

Die schalltechnischen Berechnungen und Untersuchungen haben ergeben, dass an der benachbarten Wohnbebauung die anzusetzenden Immissionsrichtwerte um mindestens 6 db(A) unterschritten werden. Hinsichtlich der Lüftungs- und Heizungsanlagen, Kühl- und Klimageräte wird empfohlen, sofern diese im Außenbereich installiert werden, hierbei eine Dimensionierung vorzunehmen, die gewährleistet, dass die von den Anlagen ausgehende Geräusche an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte um mehr als 10 db(A) unterschreiten.

Eine weitergehende Betrachtung der Geräusche auf öffentlichen Straßen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, ist nicht erforderlich, da angesichts der Vorbelastung der relevanten Straßen (Brinkhofstraße und An Pater und Nonne) eine Erhöhung von 3 db(A) (entspricht der Verdoppelung des Verkehrsaufkommens) nicht zu erwarten ist.

Unabhängig von den obigen Ausführungen stellt die sich nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergebende Situation eine deutliche Verbesserung im Vergleich der Gaststättennutzung dar, die insbesondere in den Nachstunden durch Besucher und Fahrzeugbewegungen Lärmemissionen verursacht hat. Zudem werden diese Bereiche infolge der geänderten Zufahrt zum Plangebiet von der Brinkhofstraße nicht mehr durch Ziel-/Quellverkehre zu den Stellplatzanlagen belastet. Darüber hinaus sind die Wohnbereiche insbesondere durch den Gewerbebetrieb »Widus« lärmtechnisch vorbelastet.

### **3. Flächennutzungsplan und sonstige übergeordnete Fachplanungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 als »Gemischte Baufläche« (M), ebenso wie weite Teile der angrenzenden Flächen, dargestellt. Lediglich der angrenzende Bereich östlich der Brinkhofstraße wird als »Gewerbliche Baufläche« dargestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan, die eine kerngebietstypische Struktur (gemäß § 7 BauNVO) vorsehen, entsprechen damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

#### **Bebauungsplanung**

Das Grundstück ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 161 »Flehmestraße/Zum Tannenkopf«, für welchen bis heute nur ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1980 vorliegt.

Dieses Planverfahren wird nicht weiterverfolgt.

#### **3.2 Sonstige übergeordnete Planungen**

#### **Gebietsentwicklungsplan**

Im derzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen ist das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) festgesetzt.

#### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

## **4. Städtebaulicher Entwurf**

Übergeordnetes und langfristiges Ziel ist die Abrundung des zentralen Versorgungsbereiches von Letmathe, die Sicherung der Nahversorgung in diesem Bereich, die Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel sowie die Neuordnung und Entwicklung freierwender innenstadtnaher Flächen.

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Vorgesehen ist die Neuerrichtung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 620 qm. Außerdem soll die Verkaufsfläche des im Jahr 2005 errichteten Lebensmittelmarktes von 694 qm um ca. 120 qm erweitert werden. Die Baukörper beinhalten darüber hinaus Lagerflächen sowie Sozialräume für die Angestellten.

Die beiden Gebäudekörper bilden im Südwesten bzw. Nordosten jeweils den räumlichen Abschluss des Plangebietes. Zwischen den beiden Märkten vorgelagert bzw. nördlich an den Lebensmittelmarkt angrenzend befindet sich eine von beiden Märkten zu nutzende Kunden- und Personal-Stellplatzanlage für 121 Pkw.

Der Baukörper des Lebensmittelmarktes stellt größtenteils die genehmigte Umnutzung einer ehemaligen Gaststätte dar. Lediglich der eingeschossige Eingangsbereich, der durch einen vorstehenden Giebel betont wird, und das Satteldach sind von außen her wahrnehmende Neukonstruktionen. Die Anlieferung erfolgt an der nördlichen Gebäude-seite. Der Neubau des Getränkemarktes wird eingeschossig mit einem Flachdach ausgeführt. Dieser Baukörper wird in den angrenzenden Hang gebaut, so dass Teile der westlichen und nördlichen Fassade als Stützmauer des angrenzenden Geländes ausgebildet werden. Die Traufe des Getränkemarktes befindet sich auf dem Niveau der Straße »Zum Tannenkopf«.

Darüber hinaus soll das vorhandene Wohn-/Bürogebäude »Flehmestraße Nr. 2« planungsrechtlich abgesichert werden.

### **4.2 Erschließungs- und Stellplatzkonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Jahr 2005 errichtete Zu-/Abfahrt von der Brinkhofstraße. Die schon im Rahmen der ehemaligen Gaststättennutzung vorhandene Stellplatzanlage wurde im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes neu geordnet und gestaltet. Die 121 Stellplätze sind alle in Senkrechtaufstellung in verschiedenen großen »Paketen« gegliedert. Die Fahrgassen sind weitgehend so angeordnet, dass eine gute Übersichtlichkeit gewährleistet ist und Suchverkehre vermindert werden. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt über einer der beiden zentralen Fahrgassen der Stellplatzanlage. Die vorhandene Fußwegeverbindung zum Zentrum von Letmathe wird in die Planungskonzeption einbezogen.

### **4.3 Grün- und Freiraumkonzept**

Die vorhandenen Gehölze an den Böschungen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sorgen für eine fast vollständige Eingrünung des Plangebietes. Diese sollen vollständig erhalten bleiben.

Im nordwestlichen Plangebiet ist (angrenzend an das Flurstück 1109) der Erhalt der im Frühjahr 2006 anzupflanzenden Hecke aus standortheimischen Gehölzen vorgesehen (Ausgleichsmaßnahme für im Rahmen der Errichtung des Lebensmittelmarktes entfernte Gehölze). Hiermit kann für den Gartenbereich des o.g. Flurstückes auch der Sichtschutz von den Stellplatzanlagen gewährleistet werden. Der Erhalt der vorhandenen großkronigen Laubbäume im nordwestlichen Plangebiet soll planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus werden Begrünungsmaßnahmen mit Bodendeckern an südlichen und nordwestlichen Rand der Stellplatzanlage das Plangebiet auf.

#### **4.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte mittels der Biotopenliste der Bestandsbewertung des Märkischen Kreises – untere Landschaftsbehörde (Stand 2002). Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Versiegelung einer ca. 620 qm großen Fläche vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen felsigen Boden, der gemäß o.g. Liste als »private Grünfläche in Industrie- und Gewerbegebieten, Rohböden mit gestörter Kapillarität« (Ifd. Nr. 10) mit einem Wertfaktor von 2 eingestuft wird. Entsprechend müssen 1.240 Wertepunkte ausgeglichen werden.

Für den Ausgleich sollen drei Flächen im Plangebiet durch die Anpflanzung mit bodendeckenden Pflanzen aufgewertet werden. Es handelt sich hierbei um einen ca. 311 qm großen Bereich im Süden/Südosten, einen ca. 9 qm großen Bereich im Osten sowie einen ca. 105 qm großen Bereich im Nordwesten des Plangebietes. Als Ausgangszustand wird jeweils wie oben ein Wertfaktor von 2 angesetzt, durch die Aufwertung ergibt sich ein Wertfaktor von 5 (»Park, Grünanlage, Friedhof, strukturarm«). Entsprechend summiert sich die Gesamtsumme für den Ausgleich auf 1.275 Punkte, so dass der erforderliche Ausgleich im Plangebiet gewährleistet werden kann.

Für die o.g. Anpflanzung sind folgende Pflanzen vorzusehen:

1. *Potentilla`Red Ace`* o.ä.
2. *Berberis thunbergii`Atropurpurea Nana`*
3. *Chaenomeles Hybriden*
4. *Ligustrum vulgare`Lodense`*
5. *Hypericum`Hidcote`*

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

### **5.1 Bebauung**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit der BauNVO)

Das mit F 1 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 814 qm. Darüber hinaus sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sämtliche kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter die Regelung des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO fallen, zugelassen werden.

Das mit F 2 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 620 qm. Darüber hinaus sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sämtliche kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter die Regelung des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, zugelassen werden.

Das mit F 3 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung von Büros und Wohnungen. Darüber hinaus sind mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieben sämtliche kerngebietstypischen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die Festsetzung der o.g. Baugebiete F 1, F 2 und F 3 dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und die Neuerrichtung des Getränkemarktes zu ermöglichen. Die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden planungsrechtlich abgesichert. Zudem kann durch diese Festsetzung das östlich angrenzende Kerngebiet des zentralen Versorgungsbereiches von Letmathe sinnvoll ergänzt und abgerundet werden. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sollen insbesondere Konflikte mit den benachbarten Wohnnutzungen verhindert werden. Darüber hinaus soll hiermit eine Struktur entwickelt werden, die sich an den o.g. zentralen Versorgungsbereich anlehnt.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

Für den mit F 1 bezeichneten Bereich sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Gleichzeitig wird die maximale Firsthöhe auf 147 m über NN festgesetzt, während dieser Wert minimal 140 m über NN betragen muss.

Diese Festsetzungen ermöglichen einerseits eine Anpassung an angrenzende Bebauung an der Flehmestraße, andererseits wird damit der bestehende Gebäudebestand an diesem Bereich planungsrechtlich abgesichert. Zudem wird verhindert, dass auf den exponierten Bereichen des Planungsbietes Gebäude entstehen, die durch ihre Höhenentwicklung das Ortsbild des historischen Zentrums von Letmathe beeinträchtigen.

Für den mit F 2 bezeichneten Bereich ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Gleichzeitig wird die maximale Firsthöhe des Pultdaches auf 148 m über NN festgesetzt. Hiermit soll eine übermäßige Höhenentwicklung in diesem exponierten Bereich verhindert werden, die einerseits die Wohnqualität der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, andererseits das Ortsbild (insbesondere von der südlichen Lenneseite aus betrachtet) vom Zentrum des Stadtteils Letmathe beeinträchtigen würde.

Für den mit F 3 bezeichneten Bereich sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Gleichzeitig wird die maximale Firsthöhe auf 153 m über NN festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Anpassung an die angrenzende Baustruktur an der Flehmestraße.

### **Grund- und Geschossflächenzahl**

Aufgrund der Baugebietstypologie wird im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) variiert in Abhängigkeit von der Anzahl der zulässigen Geschosse von max. 1,0 bis max. 2,2.

Diese Werte überschreiten nicht die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO, und entsprechen der beabsichtigten Gebäudetypologie bzw. der geplanten Geschossigkeit. Sie lehnen sich zudem an die Festsetzungen im westlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereich von Letmathe an, der durch die Nutzungen des Plangebietes städtebaulich sinnvoll erweitert werden soll.

### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden im westlichen Bereich des Plangebietes sowie an den konkreten Planungen bezüglich des Getränkemarktes. Deren Lage orientiert sich an der planerischen Absicht, die bestehenden Gebäude zu sichern und eine angemessene Flexibilität bei zukünftigen potenziellen Erweiterungen zuzulassen. Zudem lässt sie für den geplanten Gebäudekörper des Getränkemarktes eine angemessene Flexibilität bei der genauen Lage zu.

### **5.2 Garagen und Stellplätze**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO). Hiermit werden Stellplätze und Garagen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen ausgeschlossen, um die vorhandene, plangebietsprägende Grundstückseingrünung im Süden und Osten zu erhalten.

### 5.3 Verkehr

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage »Zum Tannenkopf«)**

Die Verkehrsflächen im südlichen Bereich der Straße »Zum Tannenkopf« sollen hinsichtlich der Zufahrt zur Firma »Widus« und für Ver- und Entsorgungs- bzw. Rettungsfahrzeuge neu geregelt werden. Festgesetzt werden soll hier eine Wendeanlage, die das Wenden von bis zu 3-achsigen Fahrzeugen zulässt. Darüber hinaus muss gewährleistet werden, dass Lastzüge vom Betriebshof der Firma »Widus« rückwärts so in die Wendeanlage fahren können, dass anschließend eine problemlose Weiterfahrt auf der Straße »Zum Tannenkopf« in Richtung Norden möglich ist. Die genaue Ausführung und Gliederung dieser Verkehrsfläche bleibt der späteren Detailplanung vorbehalten, um hierbei eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten.

#### **Fuß- und Radweg zur Hagener Straße**

Aufgrund der wichtigen funktionalen und räumlichen Zuordnung der neuen Nutzungen zum zentralen Versorgungsbereich von Letmathe ist eine fußläufige Anbindung an diesen Bereich von außerordentlicher Bedeutung. Dementsprechend wird die vorhandene Fußwegeanbindung in Form einer Rampe von Plangebiet auf das Niveau der Hagener Straße im Rahmen dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert. Dieser Weg befindet sich in Privateigentum.

### 5.4 Grünordnungskonzept und Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **Baum- und Strauchpflanzungen**

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Erhalt der wertvollen großkronigen Laubbäume im westlichen Plangebiet wird ebenfalls planungsrechtlich abgesichert. Die Maßnahmen dienen dazu, die vorhandene Eingrünung des Plangebietes, insbesondere zu den öffentlichen Straßenräumen der Straße »An Pater und Nonne« sowie der Brinkhofstraße bzw. zur Flehmestraße zu erhalten.

Im nordwestlichen Plangebiet ist (angrenzend an das Flurstück 1109) der Erhalt der hier in Kürze anzupflanzenden Eibenhecke vorgesehen. Die Hecke ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang (durch standortheimische Gehölzen gemäß der Pflanzliste der Stadt Iserlohn – Bereich Stadtplanung, Abteilung Natur und Umwelt) zu ersetzen. Sie dient insbesondere zur Abschirmung der an die Stellplatzanlage liegenden privaten Grundstücksflächen.

Darüber hinaus sind im südlichen bzw. südöstlichen Plangebiet sowie im nordwestlichen Plangebiet Flächen für die Anpflanzung mit bodendeckenden Pflanzen vorgesehen. Hiermit werden der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet gewährleistet und diese Bereiche gestalterisch aufgewertet.

## **6. Hinweise**

### **1. Böden**

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Abteilung Natur und Umwelt – unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses ebenfalls unverzüglich anzuzeigen.

### **2. 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).

### **3. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist nach § 51a LWG in das öffentliche Kanalnetz (Brinkhofstraße bzw. An Pater und Nonne) einzuleiten, da aufgrund des Untergrundes eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Möglichkeiten der Brauchwassernutzung werden empfohlen.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung/Kosten**

Nähere Regelungen erfolgen hierzu im Rahmen des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Versorgung mit allen Medien sowie Strom, Erdgas und Trinkwasser wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern sichergestellt. Die Abwasserentsorgung kann über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Um Überlastungen zu vermeiden, ist der östliche Teil des Plangebietes an den Kanal an der Brinkhofstraße angeschossen, während der westliche Bereich an den Kanal im Fußweg an der Straße »An Pater und Nonne« angeschlossen ist. Gemäß den Ausführungen unter Kapitel 7 (s.o.) ist auch das Niederschlagswasser dementsprechend zu entsorgen.

## 8. Städtebauliche Zahlenwerte

<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>ca. 1,10 ha</b>	<b>=</b>	<b>100,0 %</b>
davon			
Verkehrsfläche:	ca. 0,05 ha	=	4,5 %
überbaubare Flächen (F 1, F 2 und F 3):	ca. 0,34 ha	=	30,6 %
nicht überbaubare Grundstücksflächen:	ca. 0,71 ha	=	64,9 %

## **9. Umweltbericht**

### **9.1 Allgemeine Angaben**

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 29. September 2005 gemäß § 12 BauGB die Aufstellung/Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 »Lebensmittel- und Getränkemarkt – Brinkhofstraße/An Pater und Nonne« in Iserlohn-Letmathe-Mitte beschlossen. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet dabei die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Umweltauswirkungen sowie der Darstellung von Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung. Erfasst werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, d.h. auf Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Weiterhin werden die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf den Menschen als auch auf die Kultur- und Sachgüter geprüft.

Derzeit wird der größte Teil des Geländes von einem im Jahr 2005 errichteten Lebensmittelmarkt (Umnutzung und Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes) mitsamt seiner Stellplatzanlagen genutzt. Davor wurde das Plangebiet von einer Gaststätte mit Bundeskegelbahn und den zugehörigen Stellplatzanlagen genutzt. Mit dieser Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Getränkemarktes sowie die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Zusätzlich sollen die Verkehrsflächen im südlichen Bereich der Straße »Zum Tannenkopf« hinsichtlich der Zufahrt zur Firma »Widus« und für Ver- und Entsorgungs- bzw. Rettungsfahrzeuge neu geregelt werden.

Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabens kann den Ausführungen der vorherigen Kapitel entnommen werden.

## 9.2 Planerische und raumstrukturelle Vorgaben

### *Geographischer Überblick*

Das Plangebiet liegt im westlichen Sauerland im Gebiet der Stadt Iserlohn. Iserlohn liegt östlich von Hagen im Regierungsbezirk Arnsberg und gehört als kreisangehörige Gemeinde zum Märkischen Kreis.

### *Naturräumliche Verhältnisse*

Naturräumlich gehört das Stadtgebiet Iserlohns zum Niedersauerland (Sauerländer Unterland), einer Untereinheit des südwestfälischen Berglandes. Das Niedersauerland ist mit seinen Höhenlagen zwischen 100 m und 300 m ein Teil der tiefst gelegenen nördlichen Schiefergebirgsabdachung.

### *Lage, Größe und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes*

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches von Letmathe im Westen von Iserlohn. Das Plangebiet wird im Süden von der Straße »An Pater und Nonne« (L 743), im Osten von der Brinkhofstraße, im Norden von den Grundstücken der angrenzenden Wohnbebauung an den Straßen »Zum Tannenkopf« und »Auf dem Gerre« sowie des Gewerbebetriebes »Widus« und im Westen von der Flehmestraße bzw. den Grundstücken der an diese Straße grenzenden Wohnbebauung. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### *Örtliche und überörtliche Planungen*

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt das Untersuchungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 als »Gemischte Baufläche« (M), ebenso wie weite Teile der angrenzenden Flächen dargestellt. Lediglich der Bereich östlich der Brinkhofstraße wird als »Gewerbliche Baufläche« dargestellt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Landschaftsplanbereiches.

Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG sowie FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

### 9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter vorgestellt. Hiermit wird die besondere Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise gegeben, wie diese bei den planerischen Überlegungen berücksichtigt werden können.

#### Schutzgut Mensch

In Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen die Betrachtung der Wohnfunktion und der Erholungsfunktion im Vordergrund. Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlagen) sind allein mögliche Lärmemissionen von Bedeutung. Durch die vorhandene Nutzung des Lebensmittelmarktes mitsamt seiner Stellplatzanlage ergibt sich eine Vorbelastung des Plangebietes.

Hinsichtlich Altlasten liegen aufgrund der Nutzungshistorie keine Verdachtsmomente vor.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der größte Teil des Planungsgebietes (ca. 60 %) wird als versiegelte Stellplatzanlage genutzt, die im Rahmen des im Jahr 2005 errichteten Lebensmittelmarktes entstanden ist. Die südlichen und östlichen Randbereiche des Plangebietes sind durch einen älteren Gehölzbestand eingegrünt. Im Zuge des Ausbaus der Stellplatzanlage im Jahr 2005 wurde eine Reihe von vorhandenen Gehölzen entfernt. Im Rahmen der hierfür von der Stadt Iserlohn – Bereich Stadtplanung, Abteilung Natur und Umwelt erteilten Ausnahmegenehmigung vom 18. November 2004 wurden weitere Bestimmungen zum Ausgleich festgelegt. Des Weiteren befinden sich im westlichen Plangebiet mehrere großkronige Einzelbäume.

#### Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrscht ein felsiger Untergrund mit einer geringen ökologischen Wertigkeit vor. Infolge der Errichtung des Lebensmittelmarktes und der Neugestaltung der Stellplatzanlage ist das Gelände in Teilbereichen nivelliert worden.

Diese Aussagen beziehen sich auf natürliche Bodenverhältnisse, die aufgrund der Nutzung des Plangebietes in der Vergangenheit großteils nicht mehr anzutreffen sind. Aufgrund der Realnutzung als Stellplatzanlage bzw. Gebäude weisen große Teile des Plangebietes eine Oberflächenbefestigung (Pflaster/Fundamente) auf, an die sich eine anthropogene Auffüllung (ca. 0,5 m) anschließt. Aufgrund der vollständigen Versiegelung großer Teile des Plangebietes ist von einer geringen Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auszugehen. Lediglich die unversiegelten Randbereiche weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf.

Aussagen zu Bodenverunreinigungen sind den o.g. Ausführungen zum Schutzgut Mensch zu entnehmen.

### **Schutzgut Wasser**

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen sowie die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der starken Versiegelung im heutigen Zustand als gering einzustufen. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch einen felsigen Untergrund geprägt, so dass diese Parameter auch ohne anthropogene Einflüsse ähnliche Eigenschaften aufweisen.

Die Beseitigung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt durch das städtische Kanalnetz. Oberflächengewässer existieren nicht im Plangebiet, die Lenne fließt in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet. Aufgrund der Topografie des Plangebietes besteht keine Gefahr bei Hochwassersituationen.

Auf den nicht versiegelten Flächen der Randbereiche des Plangebietes besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Gebiet der Stadt Iserlohn gehört klimatisch betrachtet zu der nördlich gemäßigten Zone. Es liegt im nördlichen Teil des Klimabezirks Sauerland, welcher seinerseits zum Klimaraum Nordwestdeutschland zählt. Dieser maritim geprägte Klimabezirk ist durch relativ kühle Sommer und relativ warme Winter charakterisiert. Es herrschen West- bis Südwestwinde vor, die maritime Luftmassen mit hohen Niederschlagsmengen und größerer Luftfeuchtigkeit mit sich bringen. Durchschnittlich fallen 850 bis 900 mm Niederschlag pro Jahr mit jeweils einem Maximum im Sommer und Winter. Die Jahredurchschnittstemperatur beträgt 7 – 8 Grad. Bedingt durch die Lage im Mittelgebirge variiert das städtische Klima stark.

Lokalklimatisch ist das Plangebiet als Stadtklimatop einzustufen, das durch eine starke Aufheizung tagsüber und eine geringe nächtliche Auskühlung gekennzeichnet ist. Die vorhandenen Grünstrukturen am südlichen und östlichen Plangebietsrand sowie im westlichen Plangebiet haben eine klimatische Ausgleichsfunktion (Schattenwurf, Kühlung etc.), die jedoch aufgrund der geringen Größe nur kleinräumig von Bedeutung ist. Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Kaltluftschneise für die Umgebung.

### **Schutzgut Landschaftsbild (Ortsbild)**

Aufgrund der Hanglage sind die Nutzungen des Plangebietes – mit Ausnahme der Gebäude auf dem Niveau der Hagener Straße – kaum einsehbar. Prägend sind insbesondere die Stützmauer aus Natursteinen sowie die sich hieran anschließende stark eingegrünte Böschung, welche die Wahrnehmung des Plangebietes von der Straße »An Pater und Nonne« aus bestimmen. Des Weiteren charakterisieren die großkronigen Einzelbäume den westlichen Bereich des Plangebietes

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Sachgüter im Plangebiet sind die Stellplatzanlage sowie sämtliche Gebäude im westlichen Plangebiet.

## 9.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Rahmen dieses Kapitels wird die mit der Realisierung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

### Schutzgut Mensch

Da weite Teile des Plangebietes schon bisher als Stellplatzanlage genutzt wurden, hat das Plangebiet selber in Bezug auf Naherholung keine Bedeutung für den Menschen. Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung vornehmlich Auswirkungen auf das Wohnumfeld durch Lärmemissionen insbesondere infolge von Fahrzeugbewegungen auf der Stellplatzanlage (Kunden), Anlieferverkehr und der gewerblichen Gebäudenutzung (Kühlaggregate etc.) relevant. Im Falle dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind hiervon in erster Linie die im Plangebiet selber liegenden Wohngebäude sowie die nördlich angrenzende Wohnbebauung betroffen. Basierend auf der vorliegenden Geräusch-Immissionsprognose wird auch unter Beachtung der Vorbelastung durch die Planungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Einhaltung aller Immissionsrichtwerte an den relevanten Immissionsorten (siehe auch Kapitel 2.4) gewährleistet.

Unabhängig hiervon stellt die sich nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergebende Situation eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur ehemaligen Gaststättennutzung dar, die insbesondere in den Nachstunden durch Besucher und Fahrzeugbewegungen Lärmemissionen verursacht hat. Zudem werden diese Bereiche infolge der geänderten Zufahrt zum Plangebiet von der Brinkhofstraße nicht mehr durch Ziel-/Quellverkehre zu den Stellplatzanlagen belastet. Darüber hinaus sind die Wohnbereiche insbesondere durch den Gewerbebetrieb »Widus« lärmtechnisch vorbelastet.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Umsetzung der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedeuten keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Vorhandene Gehölzbestände werden planungsrechtlich abgesichert.

### Schutzgut Boden

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird für den Bau des Getränkemarktes sowie der Errichtung einer Wendeanlage am südlichen Ende der Straße »Zum Tannenkopf« ein Eingriff in den Bodenhaushalt eingeleitet. Hierbei werden ca. 620 qm Boden dauerhaft versiegelt werden. Da es sich aber um einen felsigen Boden mit geringer ökologischer Wertigkeit handelt, sind hierdurch nur geringfügige nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleiches ist auf die Ausführungen im Kapitel 4.4 zu verweisen.

Grundsätzlich ist der Grundsatz zu beachten, dass mit dem Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion soweit wie möglich zu vermeiden sind und Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Hinsichtlich der derzeit unversiegelten Flächen ist darauf hinzuweisen, dass Mutterboden entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen ist und folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden muss.

Bei den notwendigen Tief- und Erdarbeiten in der Bauphase ist auf mögliche Bodenverunreinigungen zu achten. Ein entsprechender Hinweis ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes erfolgt durch eine gebäud-einterne Umorganisation und führt nicht zu einer weiteren Überbauung/Versiegelung.

### **Schutzgut Wasser**

Angesichts der geringen Bedeutung des natürlichen Bodens für die Grundwasserneubildung, sind durch die Realisierung des Vorhabens hierbei keine signifikanten nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plan-gebiet ist nicht möglich.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Realisierung der im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen ergeben sich in Bezug auf dieses Schutzgut keine nachteiligen Auswirkungen.

### **Schutzgut Landschaft (Ortsbild)**

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Realisierung der Planung ist bedingt durch die Festsetzungen der Gebäudehöhen nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes durch die Realisierung der Planung ist nicht zu erwarten.

## **9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Eingriff durch die vorgesehene Planung beschränkt sich auf die Versiegelung einer ca. 620 qm großen Fläche. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass der betroffene Boden eine äußerst geringe ökologische Wertigkeit aufweist und für die Grundwasserneubildung keine Rolle spielt. Basierend auf der Biotopliste der Bestandsbewertung des Märkischen Kreises – untere Landschaftsbehörde (Stand 2002) ist dieser Eingriff mit einem Wert von 1.240 einzuschätzen. Der hierfür erforderliche Ausgleich erfolgt durch die Aufwertung von drei insgesamt 425 qm großen Flächen im Plangebiet (siehe Kapitel 4.4), wodurch sich ein Wert von 1.275 ergibt.

## **9.6 Darstellung wichtiger alternativer Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung von Alternativen wurde angesichts mangelnder Nachfrage nicht vorgenommen.

Nach § 34 BauGB könnten auf diesen Bereich gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (gemischte Bauflächen) und der Prägung der Umgebung sämtliche mischgebietstypischen Nutzungen untergebracht werden. Angesichts der geringeren Steuerungsmöglichkeiten hierbei sind insbesondere für die Umgebung des Plangebietes nachteiligere Auswirkungen zu erwarten (im Vergleich zu einem mit einem Bebauungsplan realisierten Vorhaben).

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würden lediglich die relativ kleinteiligen Versiegelungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden. Eine angemessene Nutzung dieses stadträumlich günstig gelegenen Areals am zentralen Versorgungsbereich von Letmathe und eine Stärkung dieses Bereiches würden jedoch unterbleiben. Die Interessenten für die vorgesehenen Nutzungen würden auf andere Standorte ausweichen. Im sog. »worst-case« könnten dies auch weniger integrierte Standorte oder sogar bisher nicht baulich genutzte Bereiche im Freiraum sein.

## **9.7 Umweltüberwachung**

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben, zu überwachen.

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen im Plangebiet für die Anpflanzung bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Rahmen der Baugenehmigung auf Berücksichtigung der entsprechenden Festsetzungen geprüft (Plankontrolle), im ersten Jahr nach Realisierung des Vorhabens (oder Vorhabensteilbereiche) wird die Umsetzung der o.g. Maßnahmen geprüft (Umsetzungskontrolle), nach der Umsetzungskontrolle findet mindestens alle 5 Jahre eine Nachprüfung statt (Erhaltungskontrolle).

Sonstige erhebliche Auswirkungen, die im Planverfahren nicht absehbar bzw. prognostizierbar waren und demnach im Verfahren nicht berücksichtigt wurden, werden beim Vorliegen entsprechender Erkenntnisse (z.B. Mitteilung durch die Behörden oder aus der Öffentlichkeit) kontrolliert.

## **9.8 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung der Unterlagen**

Es sind keine besonderen Schwierigkeiten bei der Erstellung der Unterlagen aufgetreten.

## 9.9 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Iserlohn hat in seiner Sitzung am 27. September 2005 gemäß § 12 BauGB die Aufstellung/Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 329 »Lebensmittel- und Getränkemarkt – Brinkhofstraße/An Pater und Nonne« in Iserlohn-Letmathe-Mitte beschlossen. Mit der Planung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Getränkemarktes sowie die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Zusätzlich sollen die Verkehrsflächen im südlichen Bereich der Straße »Zum Tannenkopf« hinsichtlich der Zufahrt zur Firma »Widus« und für Ver- und Entsorgungs- bzw. Rettungsfahrzeuge neu geregelt werden.

Das Plangebiet wird heute geprägt von dem im Jahr 2005 errichteten Lebensmittelmarkt mitsamt seiner Stellplatzanlagen. Dabei nutzt dieser Markt große Teile einer ehemaligen Gaststätte, während nur kleinere Bauteile (Eingangsbereich und Dach) Neukonstruktionen darstellen. Dieser Umweltbericht zeigt den Eingriff, den ggf. erforderlichen Ausgleich sowie Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen auf die Umwelt auf. Dabei wird das Plangebiet entsprechend der gesetzlichen Vorgaben beurteilt. Das gesamte Plangebiet ist Gegenstand der verbal-argumentativen Analyse.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 Hektar. Signifikante nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht feststellbar. Für die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden ist ein Ausgleich auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Details hierzu werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter ergibt sich konkret folgendes Bild:

### Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes sowie die Errichtung des Getränkemarktes ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen für die menschliche Gesundheit. Unabhängig hiervon stellt die sich nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergebende Situation eine deutliche Verbesserung im Vergleich der ehemaligen Gaststättennutzung dar, die insbesondere in den Nachstunden durch Besucher und Fahrzeugbewegungen Lärmemissionen verursacht hat. Die nördlich des Plangebietes liegenden Bereiche werden zudem nicht mehr durch Ziel-/Quellverkehr zu der Stellplatzanlage belastet.

Eine Gefährdung durch potenziell auftretende Bodenverunreinigungen ist bei Einhaltung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen nicht gegeben.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Gehölzbestände werden planungsrechtlich gesichert, so dass hier keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus erfolgt durch weitere Gehölzanpflanzungen eine Verbesserung der ökologischen Situation.

### **Schutzgut Boden**

Unversiegelter Boden in einer Größenordnung von ca. 620 qm wird zukünftig versiegelt werden. Hierbei handelt es sich jedoch um einen felsigen Untergrund mit geringer ökologischer Wertigkeit. Ggf. belastetes Bodenmaterial wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. In Bezug auf den erforderlichen Ausgleich ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen.

### **Schutzgut Wasser**

Da aufgrund der Bodenverhältnisse die von Baumaßnahmen betroffenen Bereiche auch bisher nur äußerst gering zur Grundwasserneubildung beigetragen haben, ist hier keine nachteilige Auswirkung feststellbar.

### **Schutzgut Klima / Luft**

In Bezug auf dieses Schutzgut sind keine nachteiligen Auswirkungen feststellbar.

### **Schutzgut Landschaftsbild (Ortsbild)**

Die Wahrnehmung des Plangebietes vom öffentlichen Straßenräumen wird sich infolge der Festsetzungen zu maximal zulässigen Gebäudehöhen und dem Erhalt vorhandener, prägender Grünstrukturen kaum verändern, so dass eine signifikante Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nicht festzustellen ist.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind insgesamt keine negativen Auswirkungen feststellbar. Durch den Bau der Wendeanlage und des Getränkemarktes ist sogar eine Steigerung des Sachwertes für das Plangebiet feststellbar.

Iserlohn, den 06.02.2006

(Dr. Ahrens)  
Erster Beigeordneter