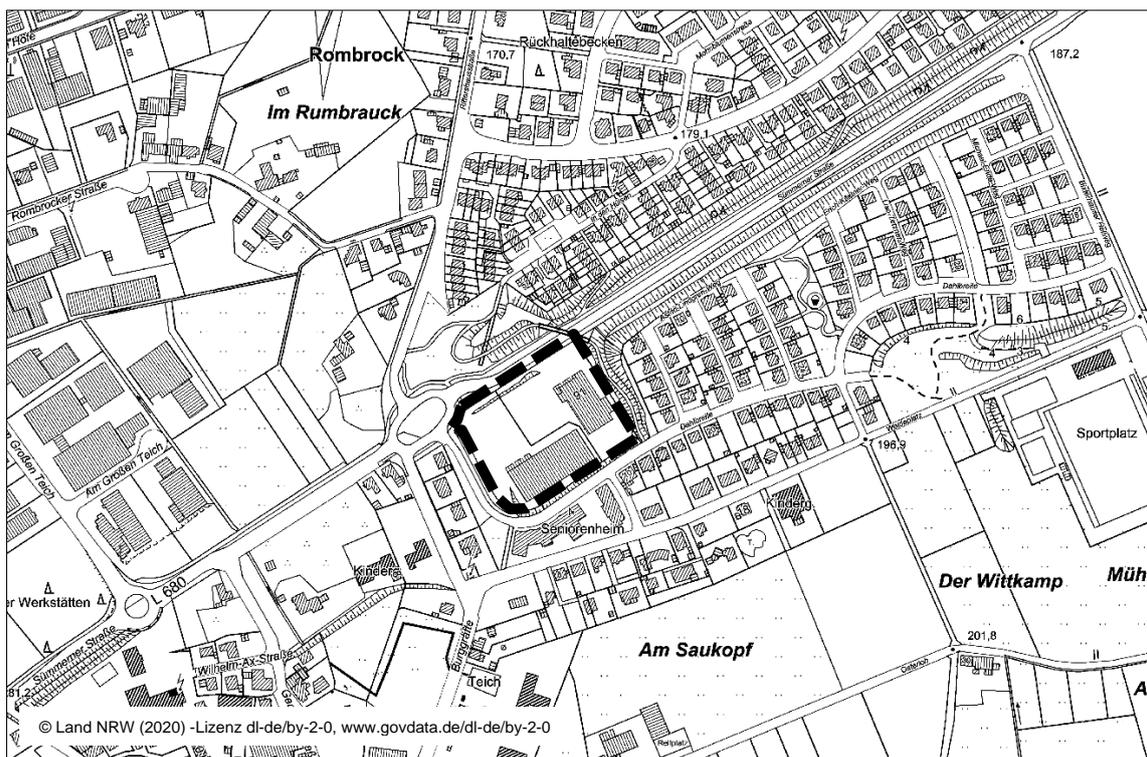


# Stadt Iserlohn

## Begründung

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 „Sümmern Dahlbreite“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

## VORENTWURF

### Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der Behörden gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b> .....                                   | <b>4</b>  |
| <b>1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....                        | <b>4</b>  |
| <b>2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE</b> ..... | <b>4</b>  |
| <b>3 LAGE IM RAUM / BESTAND</b> .....                             | <b>5</b>  |
| 3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....                               | 5         |
| 3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES .....                                | 5         |
| 3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN .....                                 | 6         |
| 3.4 EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG .....                    | 6         |
| <b>4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....                            | <b>7</b>  |
| 4.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....                             | 7         |
| 4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                                     | 7         |
| 4.3 RECHTSWIRKSAMER BEBAUUNGSPLAN .....                           | 8         |
| <b>5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....                  | <b>9</b>  |
| 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                | 9         |
| 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                               | 11        |
| 5.3 BAUGRENZEN .....  | 11        |
| 5.4 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....                    | 11        |
| 5.5 VERKEHRSFLÄCHEN.....  | 12        |
| 5.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....                            | 12        |
| <b>6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....                   | <b>12</b> |
| <b>7 BELANGE DES BODENSCHUTZES</b> .....                          | <b>12</b> |
| <b>8 ERSCHLIESSUNG</b> .....                                      | <b>13</b> |
| 8.1 VERKEHR .....   | 13        |
| 8.2 ABWASSERBESEITIGUNG .....                                     | 13        |
| 8.3 ABFALLBESEITIGUNG.....  | 13        |
| 8.4 ENERGIEVERSORGUNG .....                                       | 13        |
| 8.5 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....                         | 13        |
| <b>9 HINWEISE</b> .....   | <b>14</b> |
| 9.1 ERDARBEITEN, BODENBEWEGUNGEN, BODENAUSHUB .....               | 14        |
| 9.2 BODENEINGRIFFE UND MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN .....         | 14        |
| 9.3 KAMPFMITTEL.....  | 14        |
| 9.4 ARTEN- UND BAUMSCHUTZ.....                                    | 14        |
| 9.5 SÜMMERNER STRAßE (L680).....                                  | 15        |
| <b>10 FLÄCHENBILANZ</b> .....                                     | <b>15</b> |
| <b>11 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....          | <b>15</b> |
| <b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b> .....                               | <b>17</b> |

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Opferstraße 9  
32423 Minden  
Tel: 0571 972695-96  
schramme@o-neun.de

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24.04.2019
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### 2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE

---

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Nahversorgungsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter (EDEKA) und einem Lebensmitteldiscounter „ALDI“. Für beide Bereiche besteht seitens der Betreiber die Absicht, die Verkaufsfläche ihrer Märkte zu vergrößern, um hier eine zeitgemäße Warenpräsentation realisieren zu können und den Standort langfristig zu sichern.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Planungsrecht für die Erweiterung der beiden Einzelhandelsbetriebe zu schaffen, um den Nahversorgungsstandort in Sümmern dauerhaft zu erhalten und zu stärken. Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen in Sümmern und ist durch die Lage an der Sümmerner Straße für die vorgesehene Nutzung geeignet.

Geplant ist eine Erweiterung des ansässigen Aldi-Marktes um 400 m<sup>2</sup> auf dann 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine Erweiterung des Edeka-Marktes um ebenfalls knapp 400 m<sup>2</sup> auf dann 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mit der Verkaufsflächenerweiterung sollen großzügigere Warenpräsentationen und eine verbesserte innerbetriebliche Logistik erreicht werden. Zudem werden weitere Dienstleistungen, wie z.B. eine Bäckerei und ein Blumen-Geschäft in den Einzelhandelsstandort integriert. Ausgeprägte Sortimentserweiterungen sind nicht vorgesehen. Beide Märkte liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Sümmern“. Daher kann das Plangebiet für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in Anspruch genommen werden.

Die Erweiterungsabsichten erfordern eine geringe Erweiterung der Baugrenze an der südwestlichen Seite des Edeka-Marktes. Des Weiteren müssen die zulässigen maximalen Verkaufsflächengrößen geändert und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Bereichen gem. § 1 (3) BauGB sicherzustellen, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit einer

Festlegung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die verkehrliche Erschließung sowie grünordnerische Belange verbindlich geregelt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn wird im Rahmen der 96. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

Durch die 2. Änderung wird der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 337 aus dem Jahr 2008 überplant. Die 1. Änderung aus dem Jahr 2009 betrifft das hier vorliegende Änderungsgebiet nicht.

### **3 LAGE IM RAUM / BESTAND**

---

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet liegt in der Stadt Iserlohn und umfasst in der Gemarkung Sümmern, Flur 8 die Flurstücke 1476 und 1484.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 14.364 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Zustand des Plangebietes**

Im Änderungsgebiet sind ein Edeka-Markt mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Aldi-Markt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig. Die Erschließung erfolgt über eine Zu- und Abfahrt über den angrenzenden Kreisverkehr und eine fußläufige Verbindung zur Straße „Dahlbreite“ im Westen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen und den Verlauf der Sümmerner Straße geprägt. Nördlich und östlich schließen sich Grünflächen mit einer Fußwegeverbindung zwischen den Wohngebieten nördlich und südlich der Sümmerner Straße an. Südlich der Dahlbreite befindet sich das Seniorenheim „Kirschblüten-Residenz“.



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes** (Luftbild: © Land NRW (2019), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

### 3.3 Immissionen / Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

Vom Plangebiet können Emissionen insbesondere in Form von Lärm (Kundenverkehr, Anlieferverkehr) auf die benachbarten immissionssensiblen Wohnnutzungen ausgehen. Auf das Plangebiet selbst wirken Immissionen insbesondere von den angrenzenden Straßen Dahlbreite und Sümmerner Straße ein.

*Im weiteren Planverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse fließen in den Entwurf ein.*

### 3.4 Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen zu gewährleisten, wurde seitens der Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse zu den Verkaufsflächenerweiterungen von Aldi und Edeka beauftragt. <sup>1</sup> Die Untersuchung des Büros GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterungen des Aldi- und des Edeka-Marktes als verträglich bewertet werden können.

Die größten Umsatzverteilungseffekte in zentralen Versorgungsbereichen sind laut Gutachten für den Schapker Platz (ca. 7 %), Kalthof (5-6 %) und Hennen (4-5 %) zu erwarten. Die Gutachter gehen davon aus, dass angesichts der Umverteilungsquote und der Leistungsfähigkeit der dort ansässigen Anbieter die möglicherweise zu verzeichnenden Verluste kompensiert werden können. In Kalthof wurde ebenfalls die planungsrechtliche Möglichkeit für eine Erweiterung eines Discounters geschaffen. Sonstige Standorte in Iserlohn und Menden werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Insgesamt werden in dem Gutachten negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch die

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Marktes und eines Edeka-Marktes in Iserlohn-Sümmern – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, 20.09.2019

Erweiterungen der Märkte ausgeschlossen.

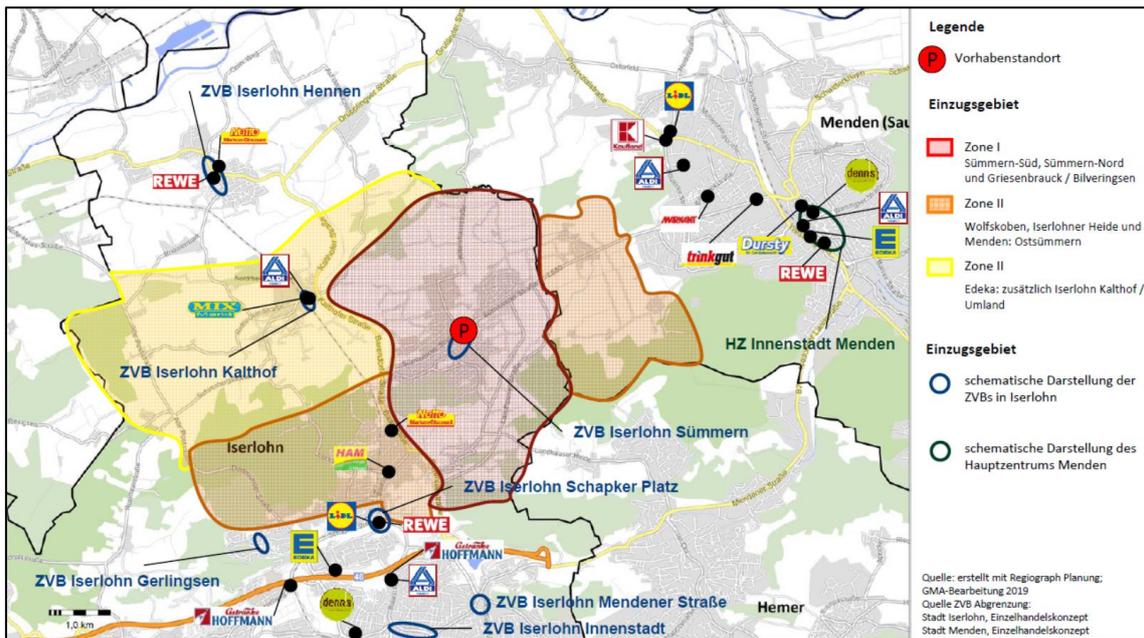


Abbildung 2: Einzugsgebiet, wesentliche Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Quelle: GMA)

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW stellt für Standorte des großflächigen Einzelhandels folgende Anforderungen:

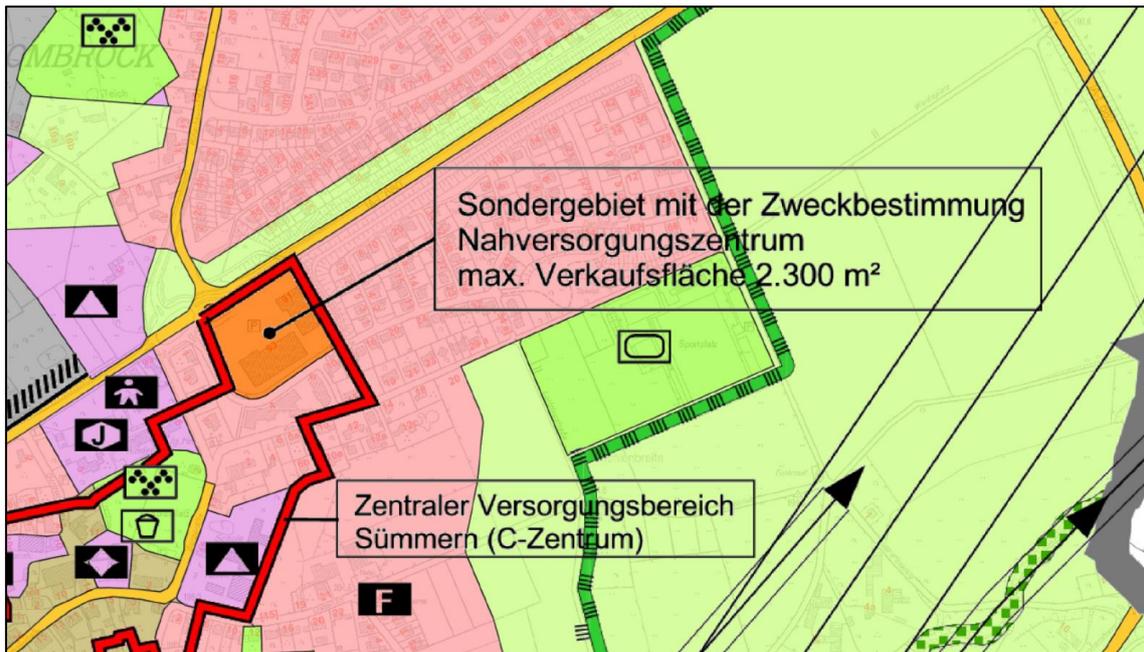
- der Standort muss in einem regionalplanerisch gesicherten Allgemeinen Siedlungsbereich liegen (Ziel 6.5-1)
- der Standort soll in einem zentralen Versorgungsbereich liegen (Ziel 6.5-2)
- andere Zentrale Versorgungsbereiche dürfen nicht beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-3)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Iserlohn liegt das Plangebiet im Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Sümmern“. Schließlich wurde bei der Verträglichkeitsprüfung nachgewiesen, dass das Vorhaben keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche bewirken wird. Dadurch erfüllt das Vorhaben alle vorgenannten Anforderungen der Landes- und Regionalplanung.

Die Planung entspricht somit insgesamt gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung, sodass das sog. „Anpassungsgebot“ erfüllt wird.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Iserlohn stellt für den Planbereich vollständig eine Sonderbaufläche mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> dar.



**Abbildung 3: Aktueller Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Iserlohn)**

Somit ist eine Änderung des FNP erforderlich, um die Obergrenze auf 3.100 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Die Darstellung als Sonderbaufläche bleibt bestehen. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Iserlohn.

Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG NRW wurde bei der Bezirksregierung gestellt. Seitens der Bezirksregierung bestehen keine landesplanerischen Bedenken, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % beschränkt wird. Dies wird mit den auf Bebauungsplanebene geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleistet.

#### **4.3 Rechtswirksamer Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan Nr. 337 aus dem Jahr 2008 (s. Abb. 2).

Im Änderungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind nur mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Die Baugrenzen ermöglichen bauliche Anlagen im Süden und Osten des Plangebietes.

Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze wurde die Eingrünung des Plangebietes gewährleistet. Weiterhin wurden die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente in dem Nahversorgungszentrum konkretisiert.



Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 337 (Quelle: Stadt Iserlohn)

## 5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird wie bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente wird an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

§ 11 (2) Satz 1 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07).

Eine Beschränkung der *Anzahl zulässiger Vorhaben* in einem sonstigen Sondergebiet ist hingegen mangels Rechtsgrundlage unwirksam (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18).

Nicht zulässig ist ebenso die Festsetzung der im Sondergebiet insgesamt realisierbaren Verkaufsfläche. Hintergrund ist die Überlegung, dass beim Vorhandensein mehrerer vorhabengeeigneter Baugrundstücke im Plangebiet eine Kontingentierung der Verkaufsflächen das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller mit der Möglichkeit öffnen kann, dass Grundeigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses

Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsgrundsatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung in Betracht kommen können soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07). Dies gilt auch, wenn sich das Sondergebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Hand eines einzigen Eigentümers befindet.

Die Verkaufsflächenbegrenzungen werden daher als Verhältniszahl festgesetzt.

Innerhalb des SO 1-Gebietes sind allgemein zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit 0,2483 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Bäckerei mit 0,0043 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Blumen-Geschäft mit 0,004 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Innerhalb des SO 2-Gebietes sind allgemein zulässig:

- Lebensmitteldiscountmarkt mit 0,1723 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Dabei dürfen in den Sondergebieten zentrenrelevante Sortimente den Anteil von jeweils 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten, um die Iserlohner Innenstadt zu schützen. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß Liste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Iserlohn.

Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche / Miederwaren, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrokleingeräte, Elektrozubehör, Leuchten/Lampen, Radio, TV, Video ("braune Ware"), Unterhaltungselektronik, Ton- / Bildträger, Telefone / Telefonzubehör, Fotoartikel, Computer
- Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst / Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien / Bettwaren / Raumausstattungsartikel, Kurzwaren / Handarbeitsartikel,
- Optikartikel,
- Hörgeräte, Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Musikalien
- Teppiche
- Fahrrad- / Motorradbedarf

Bezogen auf die Größe der jeweils festgesetzten Sondergebiete SO 1 (7.401 m<sup>2</sup>) und SO 2 (6.963 m<sup>2</sup>) ergeben sich Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 1.838 m<sup>2</sup> für den Bereich Lebensmittelvollsortimenter, 32 m<sup>2</sup> Bäckerei, 30 m<sup>2</sup> Blumen-Geschäft und 1.200 m<sup>2</sup> Lebensmitteldiscounter. Im SO 1 sind 190 m<sup>2</sup> und im SO 2 120 m<sup>2</sup> zentrenrelevantes Sortiment zulässig.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, innerhalb des Ortsteils Sümmern einen leistungsfähigen Nahversorgungsstandort zur wohnortnahen Versorgung insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung zu erhalten. Die Verträglichkeit der vorgenannten Nutzungen mit anderen Zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Iserlohn und benachbarten Kommunen wurde nachgewiesen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet SO 1 und SO 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um die für die geplante Nutzung erforderliche Bebauungsdichte zu gewährleisten. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung i.S.d. § 17 BauNVO für Sondergebiete in Bezug auf die Grundflächenzahl ausgeschöpft.

Die GRZ gibt gem. § 19 (1) BauNVO den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

### **5.2.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen**

Bezüglich der Geschossigkeit werden die bisherigen Festsetzungen beibehalten. Im Sondergebiet ist max. ein Vollgeschoss zulässig. Ein Vollgeschoss ist für Gebäude mit Lebensmitteleinzelhändlern üblich und daher die Festsetzung ausreichend. Damit wird eine verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude und somit ein Einfügen des Plangebietes in die bestehenden Bebauungsstrukturen gewährleistet.

Eine zusätzliche Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt genau wie im ursprünglichen Bebauungsplan nicht. Durch die Begrenzung der Geschossigkeit ist bereits gewährleistet, dass sich die Gebäude auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen.

## **5.3 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet orientieren sich an der konkreten Objektplanung. Die baulichen Hauptanlagen sind innerhalb dieser festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Die Objektplanung des Edeka-Marktes macht eine Änderung der Baugrenze gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan im Südwesten des Plangebietes erforderlich.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 Bauordnung NRW 2018 zu berücksichtigen.

## **5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der seitlichen Grenzabstände (Bauwich) zu Gebäuden zulässig. Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Damit wird eine geordnete, durchgrünte städtebauliche Entwicklung der unbebauten Freiflächen gewährleistet und insbesondere zum öffentlichen Straßenraum hin negativ wirkende bauliche Anlagen vermieden.

Innerhalb des Sondergebietes werden ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden vorgehalten. Dabei sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass Stellplätze nicht in Bereichen errichtet werden können, in denen Pflanzgebote gelten. Ziel ist es, die lückenlose Einfriedung und Eingrünung des Plangebietes entlang der Sümmerner Straße beizubehalten.

Garagen sind im SO gem. §§ 12 (6) BauNVO unzulässig, da sie für die geplante Nutzung untypisch sind und somit störend wirken würden.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über den angrenzenden Kreisverkehr. Im Bebauungsplan sind die dafür notwendigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entsprechend festgesetzt. Eine Zu- und Abfahrt direkt an der Sümmerner Straße ist nicht zulässig.

Im Rahmen der Änderungsplanung sollen die Fußwegeverbindungen des Nahversorgungszentrums verbessert werden. Ein fußläufiger Anschluss an das Plangebiet ist im Westen und Osten planungsrechtlich möglich. Die hierfür erforderlichen Flächen zur Anbindung an das Plangebiet befinden sich jedoch außerhalb des Änderungsgebietes, sodass keine Festsetzungen diesbezüglich möglich sind. Zwischen der Stadt Iserlohn und den Vorhabenträgern können im städtebaulichen Vertrag entsprechende Vereinbarungen zur Herstellung von Fußwegen getroffen werden.

*Im Laufe des Planverfahrens wird ein ergänzendes Verkehrsgutachten erstellt.*

## **5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie die anzupflanzenden Einzelbäume, werden – da die Festsetzung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt wurde – in der 2. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Die Pflanzlisten im Falle von notwendigen Ersatzpflanzungen werden übernommen und sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Dadurch bleibt die Begrünung des Plangebietes weiterhin gewährleistet und die vorhandene Vegetation wird geschützt.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 (1) BauO NRW 2018 zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## **6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

*Die Umweltprüfung, Eingriffsbilanzierung und Artenschutzprüfung werden im Verlauf des weiteren Verfahrens erstellt und dem Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt.*

## **7 BELANGE DES BODENSCHUTZES**

---

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit einhergehender Erweiterung der bestehenden Gebäude kann es zu geringfügigen Neuversiegelungen kommen. Große Teile der bislang un bebauten Bereiche im Plangebiet werden durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern geschützt.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,

- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000).

überwiegend verloren.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme anderer Flächen im Bereich des Siedlungsrandes und eine damit verbundene Ausbreitung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft vermieden, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen einschließlich der Nutzungsmöglichkeiten durch die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Die im Plangebiet bei den Baumaßnahmen anfallenden Mutterböden sind gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

## **8 ERSCHLIESSUNG**

---

### **8.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt am angrenzenden Kreisverkehr. Zusätzlich besteht eine fußläufige Verbindung zur „Dahlbreite“.

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs wird im Zuge der Planung nicht geändert. Zusätzliche Fußwegeverbindungen zum Plangebiet sind vorgesehen, jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Zwischen der Stadt Iserlohn und den Vorhabenträgern können im städtebaulichen Vertrag entsprechende Vereinbarungen zur Herstellung von Fußwegen getroffen werden.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Burggräfte“ angebunden. Hier verkehren die Stadtlinien 14, 22 und 214. Diese Buslinien führen nach Iserlohn oder stadtauswärts in Richtung Menden.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Iserlohn angeschlossen. Die Erweiterungsbauten können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

### **8.3 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die öffentliche Müllabfuhr sichergestellt.

### **8.4 Energieversorgung**

Der örtliche Energieversorger stellt den für das Vorhaben erforderlichen Strombedarf bereit.

### **8.5 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an vorhandene Trinkwasserleitungen angeschlossen und auch die Löschwasserversorgung ist bereits gegeben.

## **9 HINWEISE**

---

### **9.1 Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub**

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden oder Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Abteilung Umwelt und Klimaschutz der Stadt Iserlohn (Tel.: 217-2939 oder 217-2943) und der Märkische Kreis – Untere Bodenschutzbehörde (Tel. 02351/966-6385) zu verständigen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von seinem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (§ 4 (1) und (2) BBodSchG). Liegt eine schädliche Bodenveränderung vor, so können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder Sanierung fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem Material erfolgen, das die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhält. Sollten Recyclingbaustoffe oder Bodenaushub eingesetzt werden, der die o. g. Vorsorgewerte nicht einhält, ist das vorab mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises bzgl. evtl. erforderlicher Bodenuntersuchungen zu beteiligen.

### **9.2 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten oder Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02371/217-2518) und/oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).

### **9.3 Kampfmittel**

Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Bereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Iserlohn zu verständigen.

### **9.4 Arten- und Baumschutz**

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit (1. März bis 31. Oktober). Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung. Während der Bauphase sind für die vorhandenen Bäume geeignete Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich, den Stamm und den Kronenbereich zu treffen.

### 9.5 Sümmerner Straße (L680)

Zur Vermeidung nicht genehmigter Zugänge und Zufahrten zwischen dem Sondergebiet und der Sümmerner Straße hat im Bereich der festgesetzten "Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor, z.B. durch Einzäunung zu erfolgen. Anlagen der Außenwerbung bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bzw. § 28 StrWG NRW, sobald sie von den Verkehrsteilnehmern auf der Sümmerner Straße (L 680) eingesehen werden kann.

## 10 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

| Art der Nutzung  | B-Plan Nr. 337, ca.                    | 2. Änderung, ca.            |
|--|--|-----------------------------|
| Sondergebiet Nahversorgungszentrum                                   | 14.322 m <sup>2</sup>                  | 14.322 m <sup>2</sup>       |
| <i>davon überbaubare Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen</i> | <i>7.673 m<sup>2</sup></i>             | <i>7.753 m<sup>2</sup></i>  |
| <i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>        | <i>362 m<sup>2</sup></i>               | <i>0 m<sup>2</sup></i>      |
| <i>davon Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i>            | <i>0 m<sup>2</sup></i>                 | <i>362 m<sup>2</sup></i>    |
| <i>davon Flächen für Stellplätze</i>                                 | <i>nicht flächenscharf festgesetzt</i> | <i>4.777 m<sup>2</sup></i>  |
| Öffentliche Verkehrsfläche   | 42 m <sup>2</sup>                      | 42 m <sup>2</sup>           |
| Einzelbäume zum Anpflanzen   | 24 Einzelbäume                         | -                           |
| Einzelbäume zum Erhalt   | -                                      | 24 Einzelbäume              |
| <b>Gesamt, ca.</b>   | <b>14.364 m<sup>2</sup></b>            | <b>14.364 m<sup>2</sup></b> |

## 11 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Iserlohn gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Minden, 10.06.2020

Planungsbüro o.9 Stadtplanung

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing

**Fachgutachten:**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 „Sümmern Dahlbreite“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt:

- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Marktes und eines Edeka-Marktes in Iserlohn-Sümmern – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, 20.09.2019
- *Fachbeitrag zum Artenschutz (wird zum Entwurf ergänzt)*
- *Schallgutachten (wird zum Entwurf ergänzt)*
- *Verkehrsgutachten (wird zum Entwurf ergänzt)*

Die Gutachten sind bei der Stadt Iserlohn, Abteilung 61/2 Städtebauliche Planung, Werner-Jacobi-Platz 12, 58636 Iserlohn, zu den Dienststunden einsehbar.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

*Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich um zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu äußern.*

*Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im weiteren Bauleitplanverfahren als Umweltbericht in die Planung einfließen.*