

Bebauungsplan Nr. 356
»Bereich Verkehrslehrgarten«

Begründung

bearbeitet 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 / www.post-welters.de

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Planverfahren	4
1.1 Vorgeschichte der Planung	
1.2 Aktueller Anlass der Planung	
1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung	
2. Bestandssituation	7
2.1 Einordnung in die Stadtgeographie	
2.2 Plangebiet	
2.3 Angrenzende Bauungs- und Nutzungsstruktur	
2.4 Verkehrliche Einbindung	
3. Förmliche Planungen	12
3.1 Regionalplan	
3.2 Landschaftsplan	
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	
3.4 Bauungspläne	
4. Informelle Planungen und Untersuchungen	15
4.1 Stadtentwicklungskonzept 2005	
4.2 Einzelhandelssituation / Zentrenkonzept	
5. Städtebauliche Konzeption	24
5.1 Städtebauliche Planungsziele	
5.2 Städtebauliche Systematik und Konzeption	
5.3 Untersuchte Konzeptalternativen	
6. Festsetzungen im Bauungsplan	26
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
6.4 Öffentliche Verkehrsflächen	
6.5 Versorgungsflächen	
6.6 Öffentliche Grünflächen	

7. Umweltbelage	34
7.1 Rechtliche Situation	
7.2 Vorprüfung des Einzelfalles	
7.3 Schalltechnische Untersuchung	
7.4 Bodenlagernde Rückstände	
7.5 Bodendenkmäler	
8. Verkehr	39
8.1 Verkehrssituation / -anbindung	
8.2 Verkehrsuntersuchung	
9. Realisierung	44
9.1 Ver- und Entsorgung	
9.2 Bodenordnung	
9.3 Städtebaulicher Vertrag	
9.4 Kosten	
10. Städtebauliche Zahlenwerte	45

Anhang

Sortimentsliste für die Stadt Iserlohn, Stand 2009

1. Anlass, Ziele und Planverfahren

1.1 Vorgeschichte der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2008 war die geplante Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes auf dem Grundstück des heutigen Verkehrslehrgartens. In diesem Zusammenhang war eine Verlagerung des Verkehrslehrgartens angestrebt.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Iserlohn im Jahre 2008 wurde auch der Verkehrslehrgarten hinsichtlich seiner Eignung geprüft und seitens des Gutachters eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel nicht befürwortet. Insbesondere die Barrierewirkung der Schlesischen Straße gegenüber den westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen sowie die fehlende Anbindung an einen integrierten Versorgungsbereich führten seinerzeit dazu, dass die Planung nicht weiter verfolgt wurde.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans war die Sicherung der im Geltungsbereich befindlichen gewerblichen Nutzungen. Ähnlich den Gewerbestandorten Iserlohner Heide und Raiffeisenstraße gilt der Bereich um den Verkehrslehrgarten aufgrund der guten Erschließung als potentieller Einzelhandelsstandort. Um die vorhandenen gewerblichen Nutzungen vor einer weiteren Umnutzung in Richtung Einzelhandel zu schützen, sollten Einzelhandelsnutzungen auf diesen Grundstücken ausgeschlossen werden.

1.2 Aktueller Anlass der Planung

Zwischenzeitlich hat das Autohaus südöstlich des Kreuzungsbereiches Mendener Straße / Schlesische Straße Insolvenz angemeldet. Alle Bemühungen, das Autohaus zu erhalten oder eine andere – planungsrechtlich zulässige – gewerbliche Nutzung auf diesem Grundstück anzusiedeln, sind gescheitert. Es steht daher zu befürchten, dass hier, wie dies bereits an anderen Stellen in Iserlohn Realität ist, eine weitere gewerbliche Brache entsteht.

Bei dem Kreuzungsbereich Schlesische Straße / Mendener Straße handelt es sich um einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes, welcher partiell Stadteingangsfunktion für die sich anschließenden Siedlungsbereiche besitzt. Aus Sicht der Stadtentwicklung besteht die Gefahr, dass eine langfristigen Brache oder Mindernutzung an diesem städtebaulich sensiblen Standort ein unerwünschtes Negativimage nach sich zieht.

Aufgrund seiner günstigen Lage an einem Knotenpunkt zwischen der Autobahnanschlussstelle »Seilersee« und mehreren Wohnsiedlungsbereichen im östlichen Teil des Iserlohner Siedlungsbandes gibt es für den Standort Interessenten aus dem Bereich »Einzelhandel mit Lebensmitteln«.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot fehlt, welches die »Lücke« zwischen den vorhan-

denen, meist unterhalb der Großflächigkeit liegenden Angeboten, und den großflächigen dezentral angesiedelten Einrichtungen (Osemundstraße und Baarstraße) schließt, insbesondere im Bereich der Lebensmittel-Vollsortimenter. Es deutet sich zudem an, dass aufgrund ungünstiger Standortbedingungen mittelfristig mindestens einer der älteren Lebensmittelmärkte im östlichen Wohnumfeld aufgegeben wird. Damit würde sich die Nahversorgungssituation im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes weiter verschlechtern.

Mit der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an diesem zentralen und verkehrsgünstigen Standort besteht nun die Chance,

- die Nahversorgungssituation im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes zukunftsorientiert zu verbessern und langfristig zu sichern und dabei
- eine gewerbliche Stadtbrache an städtebaulich sensibler Stelle adäquat zu revitalisieren und neu zu entwickeln sowie
- die stadträumliche Situation am Kreuzungspunkt Schlesische Straße / Mendener Straße zu verbessern.

Die städtebaulichen Ziele für den Bereich nördlich des Straßenzuges Seilerseestraße/Schlesischen Straße, die im Wesentlichen den Erhalt und Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen vorsehen, bleiben von den geänderten Entwicklungsabsichten südlich des Kreuzungspunktes unberührt und damit unverändert bestehen.

Die Umsetzung der beabsichtigten Stadtentwicklungsmaßnahmen wie auch die Bestandssicherung erfordert das entsprechende Planungsrecht, welches mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschaffen wird.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich an zentraler siedlungsintegrierter Stelle im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes. Im gültigen Flächennutzungsplan ist gemäß der heutigen Nutzung der überwiegende Bereich des Plangebietes als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Verkehrslehrgarten im östlichen Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

Die städtebauliche Planung sieht in weiten Teilen die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie des bestehenden Verkehrslehrgartens vor. Im südlichen Teilbereich, wo sich derzeit ein leer stehendes Autohaus sowie ein Lebensmittel-discounter befinden, soll ein Sondergebiet für die Nahversorgung ausgewiesen werden. Mit Hilfe von leistungsfähigen Nahversorgungseinrichtungen soll diese zentral gelegene städtebauliche Nahtstelle revitalisiert und eine dem zentralen Standortcharakter angemessene Entwicklung eingeleitet werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um eine Wiedernutzbarmachung und Sicherung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung.

Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Nr. 356 »Verkehrslehrgarten« als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB bestimmte Bedingungen einzuhalten:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Festsetzung der Grundflächengröße muss insgesamt weniger als 20.000 qm betragen.
- Bei einer Fläche im o. a. Sinne von 20.000 qm und weniger als 70.000 qm ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vorliegenden Falle beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 37.000 qm. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird somit eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die überschlägige Prüfung kommt zu der Einschätzung, dass unter Zugrundelegung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien und unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung des Gebietes, dessen Struktur und der bestehenden Grundbelastung, der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG erwarten lässt, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (vgl. hierzu Ziffer 7.2). Eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG wird somit nicht erforderlich. Art und Umfang der geplanten Nutzungen begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem UVPG NRW unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes und werden somit nicht beeinträchtigt.

Da somit die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen, wird dieser Bebauungsplan als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Anpassung des Flächennutzungsplanes – aufgrund der landesplanerischen Bedeutung dieser städtebaulichen Planung in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg – im Wege der Berichtigung.

2. Bestandssituation

2.1 Einordnung in die Stadtgeographie

Das Plangebiet (=Geltungsbereich des Bebauungsplanes) befindet sich im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes in ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtgebiet Hemer. Südwestlich grenzt der Innenstadtrandbereich von Iserlohn an. Das Zentrum der Stadt Iserlohn (Fußgängerzone) befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Im Westen, Norden und Osten schließen sich suburbane Siedlungsflächen an, die durch Grün- und Höhenzüge (z. B. Löbbekenkopf / Im Lau) räumlich gegliedert sind. Das Plangebiet ist somit Teil des Übergangsbereiches zwischen der innerstädtisch verdichteten und gemischt genutzten Kernstadt im Westen sowie den hieran sich anschließenden deutlich aufgelockerten und schwerpunktmäßig wohngeprägten Stadtteilen am östlichen und südöstlichen Stadtrand.

Die überörtlichen Verkehrszüge L 682 Seilerseestraße/Schlesische Straße und L 743 Mendener Straße / Mendener Landstraße kreuzen sich im zentralen Bereich des Plangebietes. Die Mendener Straße ist Teil der verkehrsbedeutsamen Verbindung zwischen den Stadtzentren Iserlohn, Hemer und Menden, die östlich des Autobahnendes der A 46 als B 7 weitergeführt wird. Über die Seilerseestraße ist das Plangebiet in ca. 800 m Entfernung an die A 46 angebunden (Anschlussstelle 48 IS-Seilersee). Im weiteren Verlauf nach Norden führt diese Straße bis nach Unna.

Bis auf das untergeordnete Quartierszentrum Buchenwäldchen südöstlich des Plangebietes, gibt es im näheren Umfeld keine nennenswerten städtebaulichen Zentren.

2.2 Plangebiet

2.2.1 Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,28 ha, liegt innerhalb der Gemarkung Iserlohn, Flur 5, 15, 88 und 91 und beinhaltet das 4-armige Straßenkreuz Seilerseestraße / Schlesische Straße / Mendener Straße / Mendener Landstraße über einer jeweilige Armlänge von ca. 200 m sowie die hierin im Norden, Süden und Westen einbeschriebenen Siedlungs- und Freiraumbereiche. Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Seilerseestraße sowie der Mendener Straße,
- im Süden durch die rückwärtigen (nördlichen) Flurstücksgrenzen der Wohnbebauung nördlich entlang der Bädekerstraße,
- im Südosten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Straßen Im Wiesengrund und Am Löbbekenkopf sowie der südlichen Flurstücksgrenze der Schlesischen Straße,
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Verkehrsübungsgeländes (Verkehrslehrgarten),
- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze einer Wegeparzelle,

- im Nordosten durch einen Teilabschnitt der nördlichen Flurstücksgrenze der Seeuferstraße sowie die östliche Flurstücksgrenze der Fuß- und Radwegetrasse,
- im Nordwesten durch einen Teilabschnitt der nördlichen Flurstücksgrenze der Mendener Landstraße sowie der östlichen Flurstücksgrenze des Wermingser Baches.

Die detaillierte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Bestandsituation im Plangebiet

Das 4-armige Straßenkreuz gibt, grob gesagt, die bestehende räumliche und funktionale Gliederung der drei einbeschriebenen Siedlungs- und Freiflächen vor:

- im Norden ein durch Autohäuser und Kfz-orientierte Betriebe gewerblich genutzter Siedlungsbereich,
- im Osten der durch den Verkehrslehrgarten geprägte Freiraumbereich mit punktuell eingestreuter Bebauung,
- im Süden ein bisher durch Autohaus, Einzelhandel und Wohnen gemischt geprägter Siedlungsbereich.

Topografisch weist das Plangebiet deutliche Höhenunterschiede auf. Mit ca. 230 m ü. NN befindet sich im Süden am Kreuzungspunkt Mendener Straße / Bädekerstraße der höchstgelegene Bereich. Nach Norden hin fällt das Gelände bis auf ca. 216 m ü. NN ab. Der zentral gelegene Kreuzungspunkt liegt auf ca. 222 m ü. NN. Entlang der Verkehrszüge Seilerseestraße / Schlesische Straße und Mendener Straße / Mendener Landstraße ist das Gelände modelliert, so dass es im Verlauf dieser Straßen häufig zu Niveauunterschieden zwischen Straße und angrenzenden Grundstücken kommt, die durch Böschungen, Mauern usw. ausgeglichen werden.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich derzeit die Betriebsflächen mehrerer Autohäuser sowie Automobilwerkstätten und Zulieferbetriebe (z. B. Karosserie- und Lackierbetriebe). Im Nordwesten an der Seilerseestraße befindet sich derzeit ein Ergänzungsgebäude eines Autohauses in Bau. Die Autohäuser im unmittelbaren Kreuzungsbereich bzw. an der Seilerseestraße weisen zwei Geschosse auf, ansonsten herrscht hier eine Eingeschossigkeit vor (in der Regel Hallen). Erschlossen werden die Betriebsflächen von der Seeuferstraße bzw. von der Mendener Straße. Der nördliche gewerblich genutzte Teilbereich weist eine fast vollständige Versiegelung auf. Bauliche Entwicklungen, die über das bereits im Bau befindliche Ergänzungsgebäude hinausgehen, sind derzeit hier nicht geplant.

Im östlichen Teilbereich befindet sich der städtische Verkehrslehrgarten, der regelmäßig zu Übungszwecken genutzt wird. Hierbei handelt es sich um eine Grünfläche, die durch Fahrbahnflächen und sonstige Betriebsflächen vielfach unterteilt wird, so dass es sich hier um eine Intensivnutzung handelt. Im östlichen Randbereich befinden sich die Betriebsflächen und Gebäude von Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Fernwärme dienen (z. B. ein Heizwerk). Im nordöstlichen Randbereich, im Übergang zu den Hochhäusern am Lößbeckenkopf, befinden sich zwei ältere Wohngebäude, von denen eines leer steht.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes quert von Nord nach Süd eine Fuß- und Radwegetrasse das Gewerbegebiet, führt nach Süden weiter entlang des Verkehrslehrgartens, findet hier ihren Endpunkt und wird im Seitenraum der Schlesischen Straße weitergeführt. Im Kreuzungsbereich wird die Fußwegeverbindung durch Brückenbauwerke über die Mendener Landsstraße wie auch über die Seilerseestraße querungsfrei gesichert.

Der südliche Teilbereich ist heute durch eine gemischte Nutzung geprägt. Der eingeschossige Gebäudekomplex im Südwesten an der Mendener Straße beinhaltet einen Lebensmittel-discounter, eine Druckerei sowie eine Autovermietung. Die Zufahrt erfolgt jeweils über die Mendener Straße. Die Stellplatzanlage des Discounters entwickelt sich entlang der südlichen Grundstücks-/Plangebietsgrenze. Im Kreuzungsbereich Mendener Straße / Schlesische Straße befindet sich das derzeit leer stehende ehemalige Autohaus, bestehend aus mehreren ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteilen und einer großflächigen versiegelten Stellplatzfläche. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Schlesische Straße. Darüber hinaus ist das Grundstück an die Mendener Straße sowie die Straße Im Wiesengrund angebunden. Die Betriebsflächen des ehem. Autohauses reichen bis zur südlichen Plangebietsgrenze und umschließen die Wohngrundstücke im Osten an der Straße Im Wiesengrund, auf denen sich zwei zeilenförmige dreigeschossige Geschosswohnungsbauten befinden. Zwischen den beiden Gebäudezeilen gibt es eine Garagenzeile, die von der Straße Im Wiesengrund angefahren wird.

2.3 Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Siedlungsräumlich befindet sich der Standort im Berührungspunkt der Wohngebiete Bömberg, Wiesengrund und Löbbeckenkopf sowie des Freizeitgeländes Seilersee. Das Umfeld des Plangebietes südlich der L 682 ist durch ausgedehnte Wohngebiete, der Bereich nördlich durch eine heterogene Nutzungsstruktur gekennzeichnet.

Das Plangebiet grenzt im Süden an die rückwärtige Seite der Wohngrundstücke an der Bädekerstraße. Hierbei handelt es sich um eine viergeschossige Blockrandbebauung, die Teil des Wohngebietes Wiesengrund ist, das sich nach Süden hin im Bereich zwischen der Mendener Straße und der Straße Im Wiesengrund fortsetzt.

Westlich des Plangebietes steigt das Gelände an. Hier befindet sich das Wohngebiet Bömberg, dessen Ostseite zum Plangebiet überwiegend aufgelockert in Form von Einfamilienhäusern bebaut ist. Erschlossen wird diese Bebauung u. a. über die Görresstraße, Schleddenhofer Weg und Ziegelstraße. Die westliche Seite der Mendener Straße sowie der Seilerseestraße bleiben anbaufrei.

Nördlich an das Plangebiet schließt eine Grünanlage an, in der sich das Naturdenkmal »Kalksteinhorst Bremenstein« befindet. Diese Grünanlage ist Teil des weitläufig sich bis zur Autobahn erstreckenden Freizeitgeländes Seilersee mit Sport-, Freizeit- und Grünanlagen. Hier befinden sich u. a. die Eissporthalle Iserlohn, verschiedene Tennisanlagen, ein Sport- und Solebad, ein Fußballplatz, ein Ruderbootverleih, ein Minigolfplatz, ein Hotel sowie im Umfeld eine Reitanlage. Im Nordosten entlang der Nordseite der Mendener Landstraße wird

das Straßenbild geprägt durch eine dichte Bebauung mit ehem. Kasernengebäuden. Hier befinden sich ein Internat wie auch die Private Hochschule »Business and Information Technology School« (BiTS).

Zwischen der Südseite der Mendener Landstraße und der Nordseite der Schlesischen Straße befindet sich östlich des Plangebietes der »Löbbeckenkopf«, der bis auf ca. 270 m ü. NN ansteigt. Dessen Nordhälfte ist mit einer Großsiedlung bebaut, bestehend aus Punkthochhäusern, Wohnscheiben und Bungalows. Die Südhälfte ist bewaldet und als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Im Südosten grenzt eine öffentliche Grünanlage mit Bolzplatz an das Plangebiet. Im weiteren Verlauf nach Osten wird die Schlesische Straße von Geschoßwohnungsbauten der 1960er Jahre gesäumt und räumlich gefasst.

2.4 Verkehrliche Anbindung

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird durch die überörtlichen Verkehrszüge L 682 Seilerseestraße / Schlesische Straße und L 743 Mendener Straße / Mendener Landstraße durchquert, die sich im zentralen Bereich des Plangebietes kreuzen.

Über die Mendener Straße besteht eine direkte Verbindung zur City, die sich ca. 1 km südwestlich befindet. Über die Seilerseestraße erfolgt die Anbindung an die A 46. Die Anschlussstelle 48 »IS-Seilersee« liegt ca. 800 m nordwestlich des Plangebietes. Die Fortführung der Seilerseestraße nach Norden (B 233) bindet weite Teile des nördlichen Iserlohner Stadtgebietes an und führt bis zum Stadtzentrum von Unna. Die Schlesische Straße bindet die südöstlichen Innenstadttrandbereiche an. Über die Mendener Landstraße wie auch über die Schlesische Straße besteht eine direkte Anbindung an die westlichen Stadtteile bzw. an die Innenstadt der östlich benachbarten Stadt Hemer (Stadtgebietsgrenze in ca. 1,5 km Entfernung).

Bei dem Kreuzungsbereich Seilerseestraße / Schlesische Straße / Mendener Straße / Mendener Landstraße handelt es sich somit um einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Iserlohner Osten, über den der überwiegende Teil der Verkehre in bzw. aus der östlichen Innenstadt von Iserlohn laufen, sowie in das wohngepägte südöstliche Stadtgebiet (Wermingsen, Calle). Vor diesem Hintergrund besitzt der Knotenpunkt Ein- und Zugangsfunktion für den Innenstadtbereich.

In der Summe ist festzustellen, dass das Plangebiet eine sehr verkehrsgünstige und verkehrsbedeutsame Lage besitzt. Zum einen ist es sehr gut an das örtliche und überörtliche Fernstraßennetz angebunden. Zum anderen besitzt es Stadteingangsfunktion für die Innenstadt wie auch Verteiler- und Sammelfunktion für die angrenzenden Wohngebiete.

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich an der Schlesischen Straße die Haltestelle »Bädekerplatz«, die als Umsteigepunkt zwischen den Buslinien 7, 10, 11, 12 und 17 dient, welche die angrenzenden Wohngebiete erschließen, sowie den ergänzenden Linien 210 und 215. Bis auf die ergänzenden Linien verkehren die Busse in der Regel im 60-Minuten-Takt.

Über die südwestlich benachbarte Bushaltestelle »Sundernallee« können ebenfalls die Linien 7, 17, 210 und 214 erreicht werden. Die südöstlich benachbarte Bushaltestelle »Im Wiesengrund« wird von den Linien 11, 12 und 214 bedient.

Darüber hinaus ist das Plangebiet über die nördlich benachbarte Haltestelle »Schleddenhof« an zwei weitere überörtliche Buslinien (13, S3) angebunden, die zwischen Iserlohn, Menden und Hemer verkehren.

In der Summe ist das Plangebiet durch vier Haltestellen und zehn Buslinien sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle Bädekerplatz besitzt darüber hinaus Knotenpunkt- und Umsteigefunktion. Sowohl die angrenzenden Wohngebiete wie auch die Stadtzentren von Iserlohn und Hemer sind durch die einzelnen Linien werktags regelmäßig zu erreichen. Durch diese Anbindungsvielfalt ist die Erreichbarkeit ähnlich gut wie im Stadtzentrum.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit von den südlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen ist sehr gut. Die Fußweegeanbindung im Westen und Norden ist verbesserungswürdig, im Grundsatz jedoch vorhanden bzw. herstellbar.

3. Förmliche Planungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (ehemals Gebietsentwicklungsplan, vom 17.07.2001) wird der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Südwestlich und südöstlich setzt sich der ASB weiter fort. Nördlich an das Plangebiet grenzend ist entlang des Seilersees ein ASB für zweckgebundene Nutzungen »Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen« abgegrenzt. Die Freiflächen östlich des Plangebietes, der Bereich »Am Löbbeckenkopf«, sind als Waldbereiche dargestellt. Als Verkehrsinfrastruktur sind die L 682 und L 743 erfasst und als bestehende Straßen für den vorwiegend regionalen Verkehr dargestellt. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Der Bereich östlich der Straße »Am Löbbeckenkopf« liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 4 »Iserlohn« des Märkischen Kreises (1997) und ist mit dem Entwicklungsziel 1.1 »Erhaltung und Optimierung einer im wesentlichen mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft« belegt. Gleichzeitig ist dieser Bereich als Naturschutzgebiet (NSG) »Duloh-Löbbeckenkopf« festgesetzt.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn ist der Bereich des Plangebietes im Wesentlichen in folgende Flächendarstellungen gegliedert:

- Gemischte Baufläche im südlichen Teilgebiet,
- Gewerbliche Baufläche im nördlichen Teilgebiet,
- Grünfläche im östlichen und westlichen Teilgebiet.

Die Straßenzüge Schlesische Straße / Seilerseestraße (L 682), Mendener Straße / Mendener Landstraße (L 743) sowie Im Wiesengrund bilden die Trennlinien der einzelnen o. a. Teilgebiete und sind als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Südliches Teilgebiet

Das Teilgebiet südlich der Schlesischen Straße, in dem sich ein ehem. Autohaus, ein Lebensmitteldiscounter, eine Druckerei, ein Autoverleih sowie Wohnen befinden, wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar-

gestellt. Die Teilfläche bildet den nördlichen Abschluss einer weitläufig sich nach Süden erstreckenden Gemischten Baufläche, die das Wohnquartier »Wiesengrund« sowie diverse öffentliche Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsnutzungen umfasst.

Nördliches Teilgebiet

Das Teilgebiet nördlich der Mendener Landstraße und der Seilerseeestraße, in dem sich verschiedene Autohäuser und Kfz-Zuliefer-/Handwerksbetriebe angesiedelt haben (»Automeile Iserlohn«) wird überwiegend als Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Die Teilfläche bildet den flächenmäßig überwiegenden Teil einer nach Nordosten entlang der Mendener Landstraße sich fortsetzenden Gewerblichen Baufläche, an die sich weiter nordöstlich eine weitläufige Fläche für den Gemeinbedarf anschließt. Die Gewerbliche Baufläche ist fast gänzlich mit der Darstellung »Bereich mit Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrung gegen schädliche Umwelteinwirkungen« überlagert.

Entlang der Seilerseeestraße wird beidseitig jeweils ein Streifen als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die beiden Grünstreifen dienen einerseits der anbaufreien Seilerseeestraße als »Abstandsgrün« zu den jeweils sich anschließenden Bauflächen, andererseits sind sie Teil der sich nördlich des Plangebietes weitläufig sich erstreckenden Grünflächen-Darstellung, welche weite Teile des Sport- und Freizeitgeländes Seilersee beinhaltet. Die Grünflächendarstellung wird mit der Signatur »Parkanlage« konkretisiert.

Östliches Teilgebiet

Das Teilgebiet nördlich der Schlesischen Straße und östlich der Mendener Landstraße wird im wirksamen Flächennutzungsplan fast gänzlich als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt, verbunden mit der Signatur »Verkehrsübungsplatz«. Ein deutlich untergeordneter Teilbereich im Südosten an der Schlesischen Straße wird als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt, verbunden mit der Konkretisierung »Fernwärme« und »Gas«.

Der Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet ist als Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Diese Fläche befindet sich im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes und ist als Naturschutzgebiet (§ 20 LG) ausgewiesen. Darüber hinaus grenzen im Osten Wohnbauflächen an das Plangebiet, welche die dargestellte Waldfläche zweiseitig umschließen.

Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Diese städtebauliche Planung stimmt nicht in allen Bereichen mit den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

Im Zuge der Änderung des Zentrenkonzeptes und der landesplanerischen Abstimmung soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung dieser städtebaulichen Planung angepasst werden. Dabei soll das südliche Teilgebiet – mit Ausnahme des östlichen, von Wohnbebauung geprägten Bereiches – zukünftig als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung »Nahversorgung« dargestellt werden. Darüber hinaus

wird in diesem Zusammenhang der gesamte Bereich zwischen der Mendener Straße, Schlesi-chen Straße und Im Wiesengrund als Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, verbun- den mit der Konkretisierung als Nahversorgungszentrum mit einer max. Verkaufsfläche von 4.000 qm.

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll um einem Bereich nordöstlich der Seilerseestraße, der bisher als Grünfläche dargestellt ist, die angrenzende Darstellung einer Gewerblichen Baufläche erweitert werden, um der hier bestehenden Nutzungssituation (Er- weiterung des angrenzend bestehenden Autohauses) gerecht zu werden.

Nach erfolgter Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht dieser Bebauungsplan vollumfänglich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 367 »Bismarckstraße« an das Plangebiet. Ein großer Teil dieses Bebauungsplangebietes ist be- reits bebaut bzw. genutzt. Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu si- chern und in Teilbereichen zu gliedern. Darüber hinaus soll die planungsrechtliche Grundla- ge für den Ausbau der Bismarckstraße, die das Gebiet intern erschließt, geschaffen werden.

Im Nordwesten grenzt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 »Löbbeckenkopf«, im Süd- westen der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87 »Bömbergring« an das Plangebiet. Beide Bebauungspläne sind per Ratsbeschluss nicht mehr anzuwenden.

4. Informelle Planungen und Untersuchungen

4.1 Stadtentwicklungskonzept 2005

Das in Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellte Stadtentwicklungskonzept (Abschlussbericht aus dem Jahr 2005) formuliert für den Bereich »Innenstadt-rand-Ost« die Leitziele:

- Weiterentwicklung des Bestandes,
- Strukturverbesserung für verdichtete Wohnquartiere,
- Umstrukturierung altindustrieller Standorte.

Aus diesen übergeordneten Leitzielen werden einzelne zu konkretisierte Projekte und Maßnahmen abgeleitet, die punktuell auch diesen Planbereich berühren. Hierbei handelt es sich um folgende Entwicklungsziele:

- Aufwertung und Verknüpfung innerstädtischer Grünflächen zum »Grünen Herz« von Iserlohn (betrifft im Plangebiet den Bereich des Verkehrslehrgartens, der in der vorliegenden Planung unverändert erhalten bleibt).
- Gestalterische Aufwertung der Straßenräume der Westfalenstraße, Schlesischen Straße, Mendener Straße und Im Wiesengrund.

Die Ziele dieser städtebaulichen Planung widersprechen somit nicht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

4.2 Einzelhandelssituation / Zentrenkonzept

4.2.1 Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten / Zentrenkonzept

Anfang 2008 wurde durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Iserlohn aus dem Jahre 2000 durchgeführt. Die Ergebnisse der Fortschreibung sind im GMA-Bericht vom Mai 2008 zusammengefasst. Die Untersuchung verfolgte das Ziel, auf der Basis einer Aktualisierung der vorliegenden Daten zum Einzelhandelskonzept Aussagen über das künftig zu erwartende Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten, die anzustrebende Ausstattung mit Einzelhandelsflächen, sinnvolle Veränderungen bzw. Ergänzungen der Sortimente und die künftige Standortentwicklung zu treffen. Vor dem Hintergrund der Bestandsuntersuchung und der daraus abgeleiteten Entwicklungsempfehlungen waren ausgewählte, potenzielle Ansiedlungsstandorte des großflächigen Einzelhandels im Hinblick auf ihre Standorteignung zu bewerten.

Für den ca. 10.000 Einwohner umfassenden Einzugsbereich Stadtkern-Ost und Wermingsen/Wiesengrund wurde im Gutachten der bestehende Einzelhandelsstandort »Barbarossastraße« als Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich um einen kleinteilig strukturierten Standort mit fünf Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetrieben mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.240 qm. Im Vergleich der Iserlohner Versorgungszentren und Geschäftsbereiche besitzt dieser Standort lediglich einen Flächenanteil

von ca. 1 % der Gesamtstadt und damit eine deutlich untergeordnete Bedeutung in der Einzelhandelsstruktur.

Vor dem Hintergrund der spezifischen topografischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, welche die Integrationsfähigkeit dieses Standortes für den gesamten Einzugsbereich problematisch erscheinen lassen, wurde seitens der Stadt Iserlohn der Standort »Buchenwäldchen« als geeigneter für die Ausweisung als Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) angesehen.

Der Standort »Buchenwäldchen« besitzt eine ähnliche Angebotsstruktur wie der Standort »Barbarossastraße« (nicht großflächiger Lebensmittelmarkt mit ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben) und ähnlich eingeschränkte Rahmenbedingungen hinsichtlich Erschließung und Flächenpotenziale. Im Gegensatz zum Standort »Barbarossastraße« berücksichtigt der Standort jedoch besser die spezifischen topografischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten.

Im Zuge der Untersuchungen und vor dem Hintergrund der problematischen Erschließungssituation und geringer Flächenpotenziale beider diskutierter Standorte wurden auch andere Standorte näher betrachtet. Hierzu gehörte u. a. auch der Standort des Verkehrslehrgartens, der sich aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschließungssituation hierfür anbietet. Eine Verlagerung des Verkehrslehrgartens wäre ebenfalls grundsätzlich möglich gewesen. Aufgrund der vom Gutachter konstatierten Barrierewirkung der Landesstraßen gegenüber den südwestlich und westlich benachbarten Wohnschwerpunkten wurde dieser Bereich trotz funktionaler Vorzüge als Nahversorgungsstandort nicht weiter verfolgt.

Im Ergebnis der kontroversen Diskussion wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Iserlohn vom 17.02.2009 im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Standort »Buchenwäldchen« als C-Zentrum festgelegt.

4.2.2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Bis zum heutigen Tage ist für den Bereich Stadtkern-Ost, Löbbekenkopf, Wermingsen/Wiesengrund ein Nahversorgungsdefizit festzustellen.

Dabei zeigt es sich, dass die beiden im Zuge der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes kontrovers diskutierten Standorte »Buchenwäldchen« und »Barbarossastraße« langfristig nicht mehr den stetig steigenden Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum gewachsen sein werden. Die derzeit hauptsächlich nur auf das jeweilig unmittelbare Wohnumfeld ausgerichteten Standorte sind angesichts der Marktentwicklungen und der damit einhergehenden Verkaufsflächenerfordernisse immer weniger konkurrenzfähig und können auf Dauer keine Entwicklungsperspektiven bieten. Auch zeigt es sich, dass aufgrund der ungünstigen Erschließungssituation beide Standorte nicht den berechneten und erforderlichen Einzugsbereich abdecken können. Von der ungenügenden Leistungsfähigkeit beider Standorte profitieren derzeit insbesondere die dezentralen, nicht integrierten Agglomerationszonen (Osemundstraße und Baarstraße), die somit eine für die Stadtentwicklung unerwünschte Nahversorgungsfunktion übernehmen.

Sowohl an dem Standort »Buchenwäldchen« wie auch an dem Standort »Barbarossastraße« gibt es keine Flächen- und Erweiterungspotenziale, um ein zeitgemäßes Mindestangebot von ca. 1.500 m² Verkaufsfläche zu realisieren. Die Standorte, insbesondere der Standort Buchenwäldchen (Anbindung über eine Wohnstraße), sind für den Kfz-Verkehr schlecht zu erreichen und verfügen nicht über eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen. Es besteht daher die akute Gefahr, dass beide Standorte aufgrund ihrer strukturellen Nachteile und Veralterung in den nächsten Jahren aufgegeben werden, und damit eine fußläufig erreichbare Nahversorgung in dem Bereich Stadtkern-Ost, Löbbeckenkopf, Wermingsen/Wiesengrund nicht mehr gewährleistet ist.

Mit der Auswahl des Standortes »Buchenwäldchen« als Nahversorgungszentrum, welchem vor dem Hintergrund der topografischen und siedlungsstrukturellen Situation im Vergleich zum Standort »Barbarossastraße« eine bessere Integration zuzusprechen ist, sollte dieser Standort zumindest planerisch unterstützt werden. Inzwischen hat aber der Betreiber des Lebensmittelmarktes erneut gewechselt, was ein Indiz für die geringe Funktionsfähigkeit des Standortes ist.

Mit dem zur Disposition stehenden Grundstück des ehemaligen Autohauses westlich gegenüber dem Verkehrslehrgarten in Verbindung mit akuten Nutzerinteressen ergibt sich nun die Chance, ein leistungs- und zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum zu etablieren, welches langfristig quantitativ und qualitativ die Nahversorgung für den östlichen Teil des Iserlohner Siedlungsbandes sicherstellen kann. Hierfür wird die entsprechende Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich, indem der Standort Mendener Straße / Schlesische Straße / Im Wiesengrund (im folgenden Planstandort »Mendener Straße« genannt) als neues Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) ausgewiesen wird. Im Gegenzug wäre die Zentrenausweisung im Bereich Buchenwäldchen aufzuheben.

4.2.3 Städtebauliche Beurteilung eines geänderten Zentrenkonzeptes

An dem Standort »Mendener Straße« bietet sich die große Chance, an einem integriert und zentral liegenden, für alle Verkehrsarten sehr gut erreichbaren Standort ein leistungsfähiges und zeitgemäßes C-Zentrum für den Osten des Iserlohner Siedlungsbandes zu entwickeln. Der Standort besitzt eine ausreichende Größe, die auch Potenziale für zukünftige Entwicklungen offen hält, sowie eine exponierte Lage direkt am Kreuzungsbereich der Hauptverkehrswege Mendener Straße / Mendener Landstraße und Seilerseestraße / Schlesische Straße mit sehr guten Sichtbeziehungen. Außerdem führen die innerörtlichen Verbindungsstraßen Im Wiesengrund und Am Löbbeckenkopf, die weitere Sammelerschließungsfunktionen im Einzugsgebiet übernehmen, auf den Standort zu.

Ebenso ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Im Nahbereich befinden sich vier Bushaltstellen mit insgesamt zehn Buslinien, die insbesondere auch die umliegenden Wohngebiete mit dem Planstandort verbinden. Durch diese Anbindung ist die Erreichbarkeit hier ähnlich gut wie im Stadtzentrum.

Auch die fußläufige Erreichbarkeit von den südlich und östlich angrenzenden Siedlungsbe-
reichen ist als sehr gut zu bewerten. Die Fußwegeanbindung im Westen und Norden ist der-
zeit wenig attraktiv, im Grundsatz jedoch vorhanden bzw. verbesserbar.

Siedlungsräumlich befindet sich der Standort im Berührungspunkt der Wohngebiete Böm-
berg, Wiesengrund und Löbbeckenkopf. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen weitere hoch
frequentierte Einrichtungen wie ein Gewerbegebiet für Kraftfahrzeughandel, die »Automeile
Iserlohn«, das Sport- und Freizeitgelände Seilersee sowie ein Internat und eine private
Hochschule.

Die vorgesehene Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem
Kernsortiment am Standort »Mendener Straße« mit einer maximalen Verkaufsfläche von
insgesamt ca. 3.000 qm (Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 2.000 qm und Lebensmittel-
Discounter mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche) sowie ggf. ergänzenden Dienstleistungsbe-
trieben wird als zukunftsfähig, angemessen und ausreichend leistungsstark für das Einzugs-
gebiet Stadtkern-Ost, Löbbeckenkopf, Wermingsen/Wiesengrund beurteilt, um eine Abwan-
derung in nicht integrierte Agglomerationsbereiche am Stadtrand zu verhindern. Im Sinne
eines Nahversorgungszentrums sind zentrenrelevante Sortimente auf untergeordnete Rand-
sortimente (max. 10 % der Verkaufsfläche) zu beschränken. Angrenzende Flächen mit älte-
rem z. T. sanierungsbedürftigem Gebäudebestand sind ausreichend geeignet, um eine Er-
gänzung bzw. perspektivische Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes »Mende-
ner Straße« zu ermöglichen.

Aufgrund der o. a. Situation kann der in Rede stehende Standort als städtebaulich gut integ-
riert bezeichnet werden. Die städtebaulichen Standortbedingungen entsprechen den städte-
baulichen Kriterien des Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn, den Vorgaben des Landesent-
wicklungsprogramms und des Einzelhandelserlasses NRW.

4.2.4 Auswirkungsanalyse für den Planstandort »Mendener Straße« (GMA)

Da der Planstandort »Mendener Straße« derzeit keinem abgegrenzten zentralen Versor-
gungsbereich zuzuordnen ist, wurde zur planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens im
Februar 2010 eine projektbezogene »Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhan-
delsnutzungen am Standort Iserlohn Mendener Straße / Schlesische Straße« durch die Ge-
sellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (GMA) erarbeitet. Aufgabe dieser Ana-
lyse war es, die mit Realisierung des Vorhabens ggf. verbundenen wirtschaftlichen, städte-
baulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu analysieren. Konkret war zu unter-
suchen, welche Umsatzverteilungen durch die Planvorhaben gegenüber den projektrelevanten
Betrieben im Untersuchungsraum ausgelöst werden und welche möglichen Auswirkungen
hieraus resultieren.

Standortbewertung

Dabei wurde zunächst eine Standortbewertung vorgenommen. Standortspezifische Eigen-
schaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung
und damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes. Die vom Gutachter
durchgeführte Bewertung des Mikrostandortes kommt zu folgendem Ergebnis:

Positive Standortfaktoren:

- + gute Verkehrsanbindung durch Lage an der Mendener und Schlesischen Straße
- + sehr exponierte Lage durch Lage im Kreuzungsbereich zweier wesentlicher städtischer Verkehrsträger für den MIV, sehr gute Sichtbeziehungen
- + ausreichende Grundstücksgröße
- + fußläufige Erreichbarkeit umliegender Wohngebiete und damit Nahversorgungsfunktion
- + aktuell kein Supermarkt der geplanten Größenordnung im Einzugsgebiet vorhanden
- + ausreichendes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet
- + Anbindung an das ÖPNV-Netz durch Bushaltestellen unmittelbar am Planstandort

Negative Standortfaktoren:

- derzeit Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches
- suboptimaler Flächenzuschnitt des Grundstückes
- teilweise Reliefunterschiede auf dem Grundstück durch Hanglage
- hohe Barrierewirkung der Mendener Straße und der Schlesischen Straße
- eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit von Norden

Aus betrieblicher Sicht ist das Planareal insgesamt gut für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet. Positiv hervorzuheben sind insbesondere die exponierte Lage, die damit verbundene Anbindung, die Grundstücksgröße sowie das Kaufkraftpotenzial. Als negative Aspekte wären demgegenüber der verwinkelte Flächenzuschnitt und die Höhensituation des Grundstückes zu nennen.

Aus städtebaulicher Sicht kann der Planstandort aufgrund seiner räumlichen Anbindung an Wohngebiete grundsätzlich Nahversorgungsfunktion übernehmen. Positiv ist in diesem Zusammenhang die gute ÖPNV-Anbindung. Allerdings geht durch die stark befahrene Mendener Straße und Schlesischen Straße derzeit eine hohe Trennwirkung aus, so dass der Gutachter hier im Zuge der Projektrealisierung eine Verbesserung der fußläufigen Quermöglichkeiten empfiehlt.

Nachfragesituation

Unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien nimmt der Gutachter eine räumliche Neuabgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes vor. Diese umfasst im Wesentlichen den östlichen Teil des Stadtbezirkes Iserlohn-Mitte mit den statistischen Bezirken Stadtkern-Nord, Stadtkern-Ost, Bömberg / Tyrol, Seilersee / Löbbeckenkopf und Wermingsen / Wiesengrund. Insgesamt leben gegenwärtig ca. 19.400 Einwohner im Einzugsgebiet. Unter Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftvolumens errechnet sich ein jährliches projektrelevantes Einzelhandelskaufkraftvolumen im abgegrenzten Einzugsgebiet von insgesamt ca. 35,4 Mio. €.

Projektrelevante Wettbewerbssituation

Der Gutachter stellt fest, dass das Angebot innerhalb des Einzugsbereiches – neben einem großen Supermarkt in dezentraler Standortlage sowie einem kleinflächigen, ausländischen Supermarkt im derzeitigen Nahversorgungszentrum Buchenwäldchen – im Wesentlichen durch Lebensmitteldiscounter in Streu- bzw. dezentralen Standortlagen geprägt ist. Die Lebensmitteldiscounter weisen z. T. qualitative bzw. standortbezogene Defizite auf, übernehmen jedoch teilweise auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete.

Der kleinflächige Supermarkt im Nahversorgungszentrum Buchenwäldchen übernimmt in dieser Standortlage eine Versorgungsfunktion für die Bewohner des umgebenden Wohngebietes Buchenwäldchen. Er spricht jedoch aufgrund seiner Ausrichtung als ausländischer Supermarkt nur Teile der Bevölkerung an, weist aufgrund seiner Verkaufsgröße lediglich ein ausschnittsweises Sortiment auf und verfügt über nicht mehr zeitgemäße Standortbedingungen. Gleiches gilt für den kleinflächigen Anbieter im Siedlungsteil Lößbeckenkopf

Die überdurchschnittliche Marktpräsenz von Lebensmitteldiscountern ist als atypisch zu bewerten. Damit ist im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet ein qualitativer Ergänzungsbedarf vorhanden.

Beurteilung der Projektauswirkungen

Im Ergebnis wird die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscountmarktes als Ergänzung des bestehenden Angebotes im östlichen Bereich des Siedlungsbandes Iserlohn positiv bewertet. Die durch den neuen Standort »Mendener Straße« möglichen Auswirkungen werden im Wesentlichen folgendermaßen beurteilt:

- *Zu erwartende Umsatzverteilungen*
Durch die Planvorhaben gehen Umsatzverteilungen einher, die zu Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Buchenwäldchen führen können. Während für die Anbieter in der Innenstadt von Iserlohn negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können, sind insbesondere für das Nahversorgungszentrum Buchenwäldchen Bestandsgefährdungen wahrscheinlich. Für die umgebende Wohnsiedlung Buchenwäldchen wäre damit eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung verbunden, wobei zu berücksichtigen ist, dass der dort ansässige kleinflächige Supermarkt derzeit nur ein ausschnittsweises Angebot und als ethnischer Supermarkt nur einen Teil der Bevölkerung anspricht. Jedoch sind vor dem Hintergrund der Standortbedingungen und mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums Betriebsschließungen auch ohne die Planvorhaben nicht gänzlich auszuschließen.
- *Versorgungsstrukturelle Auswirkungen des geplanten Lebensmittelvollsortimenters*
Hinsichtlich der geplanten Betriebstypen ist zu konstatieren, dass – trotz hoher Umverteilungen im Nahversorgungszentrum Buchenwäldchen – durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Planstandort »Mendener Straße« unter qualitativen, quantitativen und räumlichen Gesichtspunkten eine Verbesserung der (wohnortnahen) Versorgung im Einzugsgebiet erreicht werden kann. Am Planstandort kann aus gutachterlicher Sicht die Nahversorgung für das östliche Stadtgebiet zukunftsfähig aufgestellt werden.
- *Versorgungsstrukturelle Auswirkungen des geplanten Lebensmitteldiscounters*
Durch die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters sind hohe Umsatzverteilungsauswirkungen im bestehenden Versorgungsnetz zu erwarten. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Ausstattung mit Lebensmitteldiscountern im Einzugsgebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters aus gutachterlicher Sicht nur zu empfehlen, sofern es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Marktes aus dem Einzugsgebiet handelt. In diesem Fall würden sich die Wettbewerbsauswirkungen deutlich reduzieren, da ein Großteil der durch den (verlagerten) Lebensmitteldiscounter erzielten Umsätze

bereits heute im Einzugsgebiet gebunden ist, so dass eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung ausgeschlossen werden kann.

- *Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelserlass NRW*

Da der Planstandort derzeit keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist, sind zur planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens neben der projektbezogenen Auswirkungsanalyse auch die Regelungen des Einzelhandelserlasses NRW zu berücksichtigen. Danach ist bei großflächigen Lebensmittelmärkten nicht von Auswirkungen auszugehen, wenn:

- der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt,
- der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens »verträglich« sowie städtebaulich integriert ist,
- der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt.

Mit Ausnahme der 35 %-Regelung erfüllen die Planvorhaben die Regelungen des Einzelhandelserlasses; die für außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geplante Vorhaben zulässige Kaufkraftabschöpfung in Höhe von 35 % wird wahrscheinlich überschritten. Sofern keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfolgen sollte, wären die Verkaufsflächen entsprechend anzupassen.

4.2.5 Städtebauliche Beurteilung der diskutierten Standorte und deren Auswirkungen

Die im Zuge der Aufstellung des Zentrenkonzeptes im Jahre 2009 erfolgte Ausweisung eines Nahversorgungszentrums (C-Zentrums) für den Osten des Iserlohner Siedlungsbandes war und ist unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten zwingend erforderlich. Anders als in historisch gewachsenen Stadtteilen gibt es in diesem Bereich kein ausgeprägtes städtisches Zentrum, welches unter den Gesichtspunkten günstige Standortlage, gute Erreichbarkeit und gute Flächenverhältnisse für den gesamten o. a. Einzugsbereich angemessen geeignet wäre, um mittelfristig den starken wirtschaftlichen Veränderungs- und Konzentrationsprozessen ausreichend flexibel Rechnung tragen zu können.

Bei dem Standort »Buchenwäldchen« handelt es sich um ein funktionsfähiges kleines Zentrum für den »Wohnpark Buchenwäldchen«, hervorgegangen aus einer Konversionsmaßnahme aus den 1990er Jahren. Bei Entwicklung dieses Standortes ist man seinerzeit von der Versorgung des unmittelbaren Umfeldes ausgegangen. Als Versorgungszentrum für einen größeren Einzugsbereich – wie inzwischen heute üblich – ist der Standort nicht angelegt bzw. aufgrund fehlender Entwicklungsflächen und unzureichender verkehrlicher Anbindung nicht geeignet.

Der Standort »Barbarossastraße« befindet sich in einer eher gewerblich geprägten Gegend südwestlich des Plangebietes und besitzt ebenfalls nur eine befriedigende, stadträumlich jedoch unattraktive Anbindung. Insbesondere aufgrund fehlender Flächenpotenziale und damit einhergehender mangelnder Entwicklungsperspektiven ist der Standort nicht als Nahversorgungszentrum für den Einzugsbereich Stadtkern-Ost, Löbbekenkopf, Wermingsen/Wiesengrund geeignet.

Der Osten der Siedlungsbandes hat somit heute kein leistungsfähiges C-Zentrum / Nahversorgungszentrum, so dass insbesondere die dezentralen Agglomerationszonen (Osemundstraße und Baarstraße) eine für die Stadtentwicklung unerwünschte Nahversorgungsfunktion übernehmen. Es fehlt ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot, welches die »Lücke« zwischen den vorhandenen, meist unterhalb der Großflächigkeit liegenden Angeboten und den großflächigen, dezentral angesiedelten Einrichtungen (Osemundstraße und Baarstraße) schließt, insbesondere im Bereich der Lebensmittel-Vollsortimenter.

Unmittelbar integrierte Standorte für ein Nahversorgungszentrum im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes sind in Folge der flächenverdichteten Bebauung schwierig im Bestand umzusetzen. Die bestehenden integrierten Standorte weisen keine Flächenpotenziale für ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot auf und sind verkehrlich unzureichend angebunden. Bei einer Beibehaltung des status-quo wird eine Weiterentwicklung im Bereich des ausgewiesenen C-Zentrums (Buchenwäldchen) als sehr unwahrscheinlich (Flächenpotenziale) bzw. als nicht empfehlenswert (Verkehr) bewertet.

Es besteht zudem die Gefahr, dass bei unveränderter Situation mindestens einer der vorhandenen Standorte (ältere Discounter Mendener Straße und Barbarossastraße sowie Lebensmittelmarkt im Buchenwäldchen) mittelfristig aufgegeben wird. Mögliche Folgen sind eine Verschlechterung der generellen Nahversorgung im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes, insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen. Absehbar wäre auch, dass mobile Bevölkerungsschichten stärker verkehrlich für den MIV gut angebundene, in diesem Falle aber nicht integrierte Standorte frequentieren und somit die Nahversorgungssituation und Nutzungsvielfalt im unmittelbaren Wohnumfeld weiter schwächen würden.

An dem aktuell zur Verfügung stehenden Standort »Mendener Straße« bietet sich die große Chance, an einem zentral liegenden und ausreichend integrierten Standort, der für alle Verkehrsarten sehr gut erreichbar ist und sich stadträumlich im Schnittpunkt mehrerer Wohngebiete befindet, ein leistungs- und zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum/C-Zentrum für den Osten des Iserlohner Siedlungsbandes zu entwickeln. Die Grundstücksgegebenheiten lassen schon heute eine für den Einzugsbereich angemessene Größenordnung von insgesamt ca. 3.000 qm Verkaufsfläche zu. Angrenzende Flächen, deren heutige Nutzung mittelfristig in Frage zu stellen ist, können als potenzielle Erweiterungsflächen angesehen werden.

Wie unter Ziffer 4.2.4 beschrieben, ist von Kaufkraftbewegungen und Umsatzverteilungen auszugehen, die insbesondere das heutige Zentrum »Buchenwäldchen« betreffen. Allerdings bietet der Lebensmittelmarkt an diesem Standort nur ein spezialisiertes Angebot für bestimmte Bevölkerungsgruppen an. Die Supermärkte, welche die üblichen Warensortimente und Marken angeboten haben, mussten in der Vergangenheit an diesem Standort immer wieder aufgrund der geringen Umsätze schließen. Ein ausreichender Umsatz war aufgrund der schlechten Erschließung nicht zu erwirtschaften. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch ohne Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums an anderer Stelle ein Lebensmittelgeschäft mit umfassender Nahversorgungsfunktion an diesem Standort heute mittel- bis langfristig keine Chancen mehr hat und insofern die Ausweisung im Zentrenkonzept praktisch nicht umgesetzt werden kann.

Aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit muss auch angezweifelt werden, dass die ergänzenden kleineren Läden und Dienstleister am Standort »Buchenwäldchen« durch ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum an anderer Stelle in ihrem Bestand gefährdet werden. Diese Einrichtungen sind von den Bewohnern im Buchenwäldchen unmittelbar fußläufig erreichbar und haben Leerstände in der Vergangenheit immer gut überwunden. Festzuhalten bleibt, dass der Standort »Buchenwäldchen« aufgrund der geringen Flächenpotentiale und der schlechten Erreichbarkeit auch ohne die geplanten Vorhaben die Nahversorgung für den östlichen Teil des Iserlohner Siedlungsbandes langfristig nicht sicherstellen kann.

Weiterhin wird das Planvorhaben auch Auswirkungen auf die vorhandenen Discounter an der Barbarossastraße und an der Mendener Straße haben. Beide Betreiber sind mit dem Standort äußerst unzufrieden und wollen die bestehenden Mietverträge, die in den nächsten Jahren auslaufen, nicht verlängern. Sie sind beide an einer Ansiedlung auf dem Planungsgrundstück interessiert. Wenn es zu einer Verlagerung kommt, würden sich der tatsächlich durch die Ansiedlung generierte Umsatz und damit die Kaufkraftbewegungen und Umsatzverteilungen und deren Auswirkungen entsprechend verringern.

4.2.6 Änderung des Zentrenkonzeptes

Das Gesetz zur Änderung des § 24 des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) sieht vor, dass großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in NRW in Zukunft grundsätzlich nur noch in sog. zentralen Versorgungsbereichen, d. h. in den Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren angesiedelt werden soll. Dabei legt die Gemeinde die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und funktional fest. Diese Regelung ist als verbindliches Ziel der Raumordnung ausgewiesen und damit bei der Regional- und Bauleitplanung zu beachten.

In diesem Zusammenhang hat der Rat der Stadt Iserlohn Anfang 2009 ein Zentrenkonzept mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als Grundlage für die Ausrichtung planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Entscheidungen beschlossen, welches von der Bezirksregierung Arnsberg bestätigt wurde.

Daraus ergibt sich folgende Zentrenstruktur für die Stadt Iserlohn:

A-Zentrum / innerstädtisches Hauptzentrum: Innenstadt (Iserlohn)

B-Zentrum / Stadtteilzentrum: Innenstadt (Letmathe)

C-Zentren / Nahversorgungszentren: Sümmern, Hennen, Buchenwäldchen, Gerlinger Platz, Untergrüne, Kalthof

Vor dem Hintergrund der unter Ziffer 4.2.5 beschriebenen Entwicklungen wird für die Umsetzung des Planvorhabens am Standort »Mendener Straße« die Ausweisung dieses Standortes als C-Zentrum / Nahversorgungszentrum im Zentrenkonzept erforderlich. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt daher die Änderung des Zentrenkonzeptes und die Neufestlegung eines Nahversorgungszentrums im Bereich Mendener Straße / Schlesische Straße / Im Wiesengrund. In diesem Zusammenhang wird aus den oben angeführten Gründen auf die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums am Standort »Buchenwäldchen« verzichtet. Die Änderung des Zentrenkonzeptes wurde vom Rat der Stadt Iserlohn in seiner Sitzung am 13.07.2010 beschlossen und ist mit der Bezirksregierung abgestimmt.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Städtebauliche Planungsziele

Übergeordnete und langfristige städtebauliche Planungsziele sind

- die Sicherung der im Geltungsbereich befindlichen gewerblichen Nutzungen aus dem Kraftfahrzeugsektor (»Automeile Iserlohn«) sowie des Verkehrslehrgartens,
- die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes durch ein ausreichend leistungsfähiges integriertes Nahversorgungszentrum,
- die Reaktivierung und attraktive Neuausrichtung einer Gewerbebrache,
- die Entwicklung eines neuen Stadteinganges für den Osten des Iserlohner Siedlungsbandes,
- die angemessene städtebauliche, stadträumliche und verkehrliche Integration der geplanten Neuansiedlungen.

5.2 Städtebauliche Systematik und Konzeption

Die städtebauliche Planung gliedert sich in drei durch übergeordnete Straßenzüge räumlich getrennte Nutzungsbereiche und wird überwiegend durch Bestandserhalt/-sicherung gekennzeichnet:

- Bestandssicherung des Gewerbegebietes für den Kraftfahrzeugsektor nördlich der Straßen Seilerseestraße und Mendener Landstraße,
- Bestandsicherung des Verkehrslehrgartens östlich der Mendener Landstraße und nördlich der Schlesischen Straße,
- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums für den Osten des Iserlohner Siedlungsbandes im Bereich südlich der Schlesischen Straße zwischen Mendener Straße und Im Wiesengrund.

Neben der Bestandsicherung ist somit die Ansiedlung der neuen Lebensmittelmärkte wesentlicher Inhalt der städtebaulichen Planung. Der geplante Einzelhandelsstandort beinhaltet einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 qm und einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche sowie einer adäquaten Stellplatzanlage. Die Grenze zur Großflächigkeit (derzeit 800 qm Verkaufsfläche) wird somit von beiden Märkten überschritten.

Südlich der beiden geplanten Märkte an der Mendener Straße und topografisch auf einem anderen Höhenniveau befindet sich ein weiterer Lebensmittel-Discounter, so dass hier zukünftig – trotz der derzeit bestehenden Geländeunterschiede – gegenseitige Einflüsse und Verbindungen zu erwarten sind. Langfristig sind hier anstatt konkurrierende auch ergänzende Nahversorgungsnutzungen zu den geplanten Märkten denkbar.

Die Gebäude der beiden geplanten Märkte sollen entlang der Mendener Straße bzw. der Schlesischen Straße angeordnet werden und hier im Sinne einer angemessenen wirksamen

Raumkante den Straßenraum begrenzen. Infolgedessen werden die erforderlichen Stellplätze tendenziell im zentralen und rückwärtigen Bereich des Grundstückes angeordnet.

Erschließungsmöglichkeiten (Kunden und Lieferverkehre) für die beiden neuen Märkte bestehen ähnlich wie bei der Vorgängernutzung über die Schlesische Straße bzw. die Mendener Straße sowie die Straße Im Wiesengrund (vgl. Ziffer 8). Eine Änderung der Erschließung bei den bestehenden Nutzungen ist derzeit nicht beabsichtigt.

5.3 Untersuchte Konzeptalternativen

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes ist die Bestandssicherung Anlass und Ziel dieser Bauleitplanung. Insofern gibt es hier keinen Anlass und Bedarf, Konzeptalternativen zu untersuchen.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll ein Nahversorgungszentrum angesiedelt werden. Nach Insolvenz des bisher an diesem Standort befindlichen Autohauses wurden zunächst zahlreiche Bemühungen unternommen, das Autohaus zu erhalten bzw. eine standortadäquate gewerbliche Nachnutzung anzusiedeln. Alle angedachten Alternativkonzepte, die planungsrechtlich zulässig gewesen wären, sind gescheitert.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an einem Knotenpunkt zwischen der Autobahnanschlussstelle »Seilersee« und mehreren Wohnsiedlungsbereichen im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes gibt es für den Standort »Mendener Straße« Interessenten aus dem Bereich »Einzelhandel mit Lebensmitteln«. Insbesondere ausschlaggebend für dieses Interesse sind

- die verkehrsgünstige Lage des Grundstückes für alle Verkehrsarten,
- die qualitative Unterversorgung mit Lebensmitteln im Nahbereich sowie
- die nicht mehr zeitgemäßen vorhandenen Standorte in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen, die keine Entwicklungsmöglichkeiten haben, in ihrem Bestand gefährdet sind und nach Ersatzstandorten suchen.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Situation ist die vorliegende Planung die einzig realisierbare und am besten standortgeeignete Alternative.

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

6.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 1, 6, 8 und 11 BauNVO)

6.1.1 Mischgebiet (MI)

Ein untergeordneter Bereich im Südosten des Plangebietes an der Straße Im Wiesengrund und damit der östliche Teilbereich des im Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn neu ausgewiesenen C-Zenrums wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind hier:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes in diesem Teilbereich werden die hier bestehenden Wohnnutzungen gesichert. Perspektivisch ermöglicht die Festsetzung eine sukzessive Ergänzung der westlich angrenzend geplanten Nahversorgungseinrichtungen, beispielsweise durch nicht großflächigen Einzelhandel, Dienstleistung, Praxen, Büros, Gastronomie und Wohnen. Im Flächennutzungsplan bildet der Bereich an der Straße Im Wiesengrund den nördlichen Abschluss einer weitläufig nach Süden sich erstreckenden und den Wohnsiedlungsbereich »Wiesengrund« umfassenden gemischten Baufläche. Die Festsetzung als Mischgebiet ist somit auch als planungsrechtliche Konkretisierung dieser Bauflächenausweisung zu sehen.

Demgegenüber sind die ausgeschlossenen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer Struktur und ihres Erscheinungsbildes nicht standortgemäß und stehen der vorhandenen Wohnnutzung wie auch dem angrenzend beabsichtigten Lebensmittel-Einzelhandel entgegen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie hier ebenfalls störend wirken und den vorhandenen Wohnnutzungen wie auch den beabsichtigten Nutzungen entgegenwirken würden.

6.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_(e))

Gemäß den Zielen der Stadtentwicklung wird der nördliche Bereich des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_(e)) gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aus dem Kraftfahrzeugsektor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind hier:

- Gewerbebetriebe ausschließlich in Form von Autohäuser, Automobilhändler, Automobilwerkstätten und Zulieferbetriebe,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf gewerbliche Nutzungen aus dem Kraftfahrzeugsektor nimmt Bezug auf den im Gebiet bestehenden Nutzungscharakter, der entsprechend planungsrechtlich gesichert werden soll. Die aufgeführten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen dem vorhandenem Nutzungscharakter, verbunden mit angemessenen Nutzungs- und Entwicklungsspielräumen sowie den in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Anlagen.

Die vorgenommenen Einschränkungen sind erforderlich, um

- im Sinne der gemeindlichen Einzelhandelssteuerung diesen Bereich gezielt als stadtbedeutsamen Standort für den gewerblichen Kraftfahrzeugsektor zu schützen und weiterzuentwickeln,
- die benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen bzw. Wohngebiete vor unzumutbaren Emissionen zu schützen und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sachgerecht Rechnung zu tragen.

Unzulässig sind:

- Gewerbebetriebe mit Anlagen, die in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW vom 6. Juni 2007 aufgeführt sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstellen an Endverbraucher, die in einem unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion / Verarbeitung eines Gewerbebetriebes stehen, wenn die Verkaufsfläche baulich und funktional in den Gewerbebetrieb integriert und der Verkauf von Waren an Endverbraucher flächen- und umsatzbezogen dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet ist,
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle und bordellartige Betriebe,

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Der Charakter der im Gewerbegebiet ausgeschlossenen Nutzungen, deren Erscheinungsbild, deren anlagentypisches Emissionsverhalten und die jeweils damit einhergehenden Belästigungen sind untypisch und störend für die beabsichtigten Nutzungen im Baugebiet sowie für die bestehenden und geplanten Nutzungen im angrenzenden Umfeld. Sie sollen daher ausgeschlossen werden.

Einzelhandelsbetriebe werden mit Ausnahme untergeordneter Verkaufsstellen ausgeschlossen. Ähnlich den Gewerbebeständen Iserlohner Heide und Raiffeisenstraße gilt der Bereich um den Verkehrslehrgarten aufgrund der guten Erschließung als potentieller Einzelhandelsstandort. Um die vorhandenen auf Kraftfahrzeuge ausgerichteten gewerblichen Nutzungen vor einer weiteren Umnutzung in Richtung Einzelhandel zu schützen und das benachbart geplante Nahversorgungszentrum in seiner Funktionsfähigkeit nicht einzuschränken, sollen Einzelhandelsbetriebe hier ausgeschlossen werden.

6.1.1 Sondergebiet -Nahversorgung- (SO_(NV))

Gemäß den übergeordneten Stadtentwicklungszielen sowie in Abstimmung mit der Landesplanung wird der überwiegende Teil des im Zentrenkonzept neu ausgewiesenen C-Zentrums als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung »Nahversorgung« festgesetzt. Das Sondergebiet dient abgeleitet aus den städtebaulichen Entwicklungszielen der Unterbringung von – auch großflächigen – Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie untergeordnet sonstigen ergänzenden Dienstleistungen.

Da die beabsichtigte Nutzung wegen ihrer Großflächigkeit in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht allgemein zulässig wäre, wird die Festsetzung eines entsprechend konkretisierten Sondergebietes erforderlich.

Auf Grundlage des geänderten Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn und der konkreten und besonderen städtebaulichen Zielvorgabe, die im Vorfeld gutachterlich untersucht und befürwortet wurde, soll zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation im Osten des Iserlohner Siedlungsbandes an dem Standort »Mendener Straße« ein Nahversorgungszentrum, u. a. auch mit großflächigen Einzelhandel, planungsrechtlich ermöglicht werden. Geplant ist eine Kombination Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter, die im Sinne der Nahversorgung untergeordnet um Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ergänzt werden können.

Durch die Zweckbestimmung soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass ausschließlich Nutzungen, die auf die Nahversorgung ausgerichtet sind oder hiermit im inhaltlichen Zusammenhang stehen, realisiert werden. Nutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten werden somit ausgeschlossen. Konkretisiert wird die Zweckbestimmung des Gebietes durch einen entsprechenden Nutzungskatalog, welcher die ausschließlich zulässigen Nutzungen abschließend aufführt, und dabei auch bestehende Nutzungen berücksichtigt.

Die bestehende Situation im festgesetzten Sondergebiet wird einerseits im überwiegenden Teil durch das ungenutzte Grundstück des ehemaligen Autohauses, andererseits im südwestlichen Teilbereich durch einen bestehenden Lebensmittel-Discounter sowie untergeordnet weiteren gewerblichen Nutzungen geprägt. Um die unterschiedliche Bestandssituation adäquat berücksichtigen und die städtebauliche Entwicklung kleinräumlich und detailliert steuern zu können, wird das Sondergebiet räumlich in zwei Teilbereiche, SO 1 und SO 2, aufgeteilt. Die festgesetzte Trennlinie ist identisch mit der südwestlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Autohauses.

Gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 und in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird im SO 1-Gebiet (ehem. Autohaus) die zulässige Größe der Verkaufsflächen für einen Lebensmittel-Vollsortimenter auf max. 2.000 qm und für einen Lebensmittel-Discounter auf max. 1.000 qm begrenzt. Für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im SO 2-Gebiet (derzeit besteht hier ein Lebensmittel-Discounter) wird die zulässige Größe der Verkaufsflächen gleichfalls auf insgesamt 1.000 qm begrenzt. Die Summe der solchermaßen festgesetzten Verkaufsflächen beläuft sich somit auf maximal 4.000 qm.

Darüber hinaus erfolgt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelserlass NRW in den beiden Teilgebieten eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb, im SO 1-Gebiet darüber hinaus auf maximal 100 qm je Betrieb. Für das SO 2-Gebiet, in dem es nur einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb gibt, kann angesichts der maximal zulässigen Verkaufsgröße in Verbindung mit der prozentualen relativen Beschränkung auf eine absolute Flächengrößenbeschränkung verzichtet werden.

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 (vgl. Anhang). 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.

Nach Änderung des Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn befindet sich das Sondergebiet 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.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 20 BauNVO)

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Für die Bereiche, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen, entspricht dies der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB.

Für das Sondergebiet wird entsprechend der beabsichtigten großflächigen Nutzungstypologie ebenfalls eine Grundflächenzahl festgesetzt, die sich an der zulässigen Obergrenze von 0,8 orientiert. Im festgesetzten Sondergebiet darf darüber hinaus die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, da der Betrieb der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzungen einen entsprechend hohen Stellplatzbedarf erfordert. Dieser Bedarf soll standortnah, die zur Verfügung stehende Bodenfläche möglichst optimal ausnutzend und damit den Bodenverbrauch im Verhältnis minimierend, untergebracht werden. Die damit einhergehende nahezu vollflächige Versiegelung des Baugrundstückes ist anlagen- und nutzungstypisch. Ein Verzicht auf die Überschreitungsmöglichkeit würde demgegenüber bei gleich bleibender Grundstücksgröße entweder zu einer wesentlichen Erschwerung der beabsichtigten und festgesetzten Grundstücksnutzungen oder zu einer Erhöhung des Bodenverbrauchs führen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Bodenschutzes bleiben auch bei einer Überschreitung ausreichend gewahrt, da

- der Standort bereits durch die Vornutzung als Autohaus nahezu vollflächig versiegelt war,
- die in Rede stehende Fläche eine, im städtebaulichen Zusammenhang gesehen, untergeordnete Größe besitzt und,
- nordöstlich benachbart eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird bzw. weitläufige Waldflächen sich anschließen, welche die negativen Umweltauswirkungen der erhöhten Bodenversiegelungen in den Baugebieten ausreichend ausgleichen.

Die einheitlich im Plangebiet festgesetzte Geschossflächenzahl orientiert sich an der zulässigen Obergrenze und baulichen Dichte für Mischgebiete, wie sie auch für das bauliche Umfeld im Sinne des § 34 BauGB anzulegen wäre. Eine darüber hinausgehende bauliche Dichte ist standortuntypisch und städtebaulich hier nicht erwünscht.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für das Gewerbegebiet werden zwei Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt. Dies berücksichtigt die bestehenden Nutzungen und die vorhandenen Gebäudetypologien, verbunden mit angemessenen Flexibilitäten bei der Gebäudegestaltung (z. B. Autoausstellung und -werkstadt im EG, Büros und Sozialräume im OG).

Für den zentralen Versorgungsbereich werden drei Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt. Ausgangspunkt hierbei ist einerseits die bestehende dreigeschossige Zeilenbebauung an der Straße Im Wiesengrund. Darüber hinaus ist es städtebauliche Absicht, entlang der Schlesischen und der Mendener Straße zur Fassung des Straßenraumes und im Sinne einer dem Standort angemessenen Raumkante, einen höheren bzw. mehrgeschossigen Gebäudeabschluss zu realisieren. Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse ist hier somit auch im Zusammenhang mit der Festsetzung von Gebäudehöhen zu sehen (vgl. 6.2.3).

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das neu ausgewiesene Nahversorgungszentrum befindet sich in städtebaulich zentraler Lage. Der angrenzende Kreuzungsbereich markiert den Stadteingang in den Osten des Iserlohner Siedlungsbandes. Das geplante Nahversorgungszentrum besitzt hohe Bedeutung für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. Um der städtebaulichen Bedeutung des Standortes und der geplanten Nutzung gerecht zu werden, soll das Nahversorgungszentrum zum öffentlichen Straßenraum Präsenz und ein angemessen signifikantes Erscheinungsbild zeigen. Insbesondere da nördlich weitläufige Freiräume angrenzen, ist es aus stadtgestalterischer Sicht geboten, hier eine ausreichend hohe Gebäudekante bzw. Raumkante zum Straßenraum auszubilden. Aus diesem Grunde werden für die Außenwände von Gebäuden entlang der Schlesischen und der Mendener Straße Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt, die ein umgerechnet zwei- bis dreigeschossiges Erscheinungsbild im Straßenraum erzielen sollen.

Um die beabsichtigte Raumwirkung für den Straßenraum ausreichend sicher zu stellen, dürfen die straßenseitigen Außenwände nur begrenzt gegenüber der Straßenflucht zurückstehen. Ausreichende Flexibilität für die genaue Anordnung des Gebäudes auf dem Baugrundstück ist mit dem als zulässig festgesetzten Maß von 10,0 m gewährleistet.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Festsetzung einer Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO ist im vorliegenden Falle nicht erforderlich, da bedingt durch die Beschränkungen und Eigenarten der bestehenden und möglichen Nutzungsarten und der damit im Zusammenhang stehenden Gebäudetypologien sowie vor dem Hintergrund der eingeschränkten Grundstücksverhältnisse eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend sichergestellt ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um die in Hinblick auf die bestehenden oder geplanten Nutzungen zum Teil kleinteilig gegliederten Grundstücksverhältnisse optimal ausnutzen zu können und eine Straßenrandbebauung zu ermöglichen, orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen üblicherweise an den Straßenbegrenzungslinien, verbunden mit einem 3 m Mindestabstand.

Abweichend hiervon wird im zentralen Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes eine für die interne Erschließung genutzte Parzelle von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an der bestehenden Bebauung sowie den beabsichtigten Gebäudetypen, verbunden mit einer angemessenen Flexibilität bei der späteren detaillierten Positionierung, Gebäudegestaltung oder Gebäudeerweiterung.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die durch das Plangebiet führenden Straßen, hierzu zählen die Seilerseestraße, die Schlesische Straße, die Mendener Straße, die Mendener Landstraße, die Straßen Im Wiesengrund, Am Löbbeckenkopf sowie die Seeuferstraße, werden als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie orientiert sich hierbei an den bestehenden Flurstücksgrenzen.

Die teilweise in Hochlage geführte bestehende Fuß- und Radwegetrasse wird inkl. der zugehörigen Böschungs- und Rampenbauwerke entsprechend als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich gesichert.

Für die nordöstliche Grundstücksgrenze des neu ausgewiesenen Sondergebietes im unmittelbaren Knotenpunktbereich der Landesstraßen L 682 und L 743, wird für den Bereich zwischen den beiden bestehenden Grundstückszufahrten ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Auch für den westlichen Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes wird zur Seilerseestraße und zur Einmündung Seeuferstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzungen ist die ausreichende Sicherstellung der gebotenen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen in den tendenziell mit Unfallrisiken behafteten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen.

6.5 Versorgungsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im östlichen Randbereich des Verkehrslehrgartens befinden sich Versorgungsanlagen der Stadtwerke Iserlohn GmbH (u. a. Trafostation, Heizwerk), die der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches mit Elektrizität, Gas und Fernwärme dienen. Im Bebauungsplan werden diese Anlagen sowie die zugehörigen Grundstücksflächen entsprechend planungsrechtlich gesichert.

6.6 Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bereich des bestehenden Verkehrslehrgartens der Stadt Iserlohn, bestehend aus dem Verkehrsübungsgelände sowie angrenzend umgebenden Grünanlagen, wird planungsrechtlich, abgeleitet aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Verkehrslehrgarten« festgesetzt.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Aufnahme des städtischen Verkehrslehrgartens inkl. der hiermit im Zusammenhang stehenden erforderlichen Wegeflächen und Anlagen. Die öffentliche Grünfläche ist in den von der Zweckbestimmung ungenutzten Bereichen zu begrünen und kann

- befahrbare Wegeflächen und Aufenthaltsbereiche (auch versiegelt),
- Böschungen und Erdwälle,
- dem Verkehrslehrgarten zugeordnete bauliche Anlagen,
- unterirdische Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit entsprechenden Zuwegungen für
Wartung und Betrieb aufnehmen.

Die beiden am östlichen Randbereich des Verkehrslehrgartens vorhandenen Wohngebäude Mendener Landstraße 2 und 9, die sich im Besitz der Stadt befinden und zum Teil bereits leer stehen, sollen perspektivisch aufgegeben werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese Bereiche daher mit öffentlicher Grünfläche überplant.

7. Umweltbelange

7.1 Rechtliche Situation

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 zum UVPG ist aufgrund der Größe der zulässigen Geschossfläche der großflächigen Einzelhandelsplanung eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Satz 1 UVPG durchzuführen (vgl. Ziffer 7.2).

Dieser Bebauungsplan wird als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unterliegt dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (hier: ca. 37.000 qm) eine überschlägige Prüfung möglicher Umweltauswirkungen unter Zugrundelegung der Anlage 2 des BauGB erforderlich (Vorprüfung des Einzelfalles – vgl. Ziffer 7.2). Im Zuge dieser Vorprüfung werden die eingangs genannten Umweltbelange innerhalb dieses Planverfahrens ausreichend berücksichtigt.

7.2 Vorprüfung des Einzelfalles

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde im Februar 2009 eine überschlägige Prüfung möglicher Umweltauswirkungen dieses Bebauungsplanes (Vorprüfung des Einzelfalles) von dem Ingenieurbüro Grünplan, Büro für Landschaftsplanung aus Dortmund, durchgeführt. Grundlage hierfür waren die in Anlage 2 des Baugesetzbuches aufgeführten Kriterien. Ziel der Vorprüfung ist es einzuschätzen, inwiefern die Umsetzung dieses Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen besitzt, die im Rahmen einer förmlichen Umweltprüfung zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, und nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Anhand der gesetzlich vorgegebenen Kriterienliste kommt die Vorprüfung zu der Einschätzung, dass das Plangebiet keiner weiterführenden strategischen Umweltprüfung bedarf. Die Untersuchung der Schutzgüter weisen keine Anhaltspunkte auf zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen auf. Zusammenfassend ist folgendes festzustellen:

Für das Schutzgut »Flora, Fauna und Biodiversität« zeigt sich, dass durch die heute schon bestehende Bebauung bzw. Nutzung des Gebietes keine besonderen Habitate bzw. Artenvorkommen vorhanden sind. Schutzgebiete oder geschützte Bereiche liegen im Gebiet nicht vor. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen das Naturdenkmal »Kalksteinhorst Bremenstein« und das Naturschutzgebiet »Duloh-Löbbeckenkopf«. Beide Schutzgebiete werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht negativ beeinflusst, da in diesem Bereich lediglich die bestehenden Nutzungen festgesetzt werden und sich keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand ergeben. Für beide Gebiete ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nur eine Sicherung bestehender Nutzungen bzw. eine Umnutzung im Bereich zurzeit bereits vollständig versiegelter Flächen ermöglichen, keine Veränderungen. Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

Für das Schutzgut »Boden« ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen. Aufgrund der Vorbelastung und der weitgehenden Beibehaltung der Nutzungen bzw. Umnutzung bereits versiegelter Flächen wird sich die Intensität der Bodennutzung nur unerheblich verändern. Damit wird auch dem Gedanken des nachhaltigen Umganges mit Boden gefolgt, da keine bislang vollständig unbebauten Flächen in Anspruch genommen werden.

Da das Plangebiet außerhalb des Verkehrslehrgartens bereits weitgehend überbaut und versiegelt ist und die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nur Umnutzungen geringeren Umfangs ermöglichen, sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut »Wasser« zu erwarten. Oberflächengewässer sowie Überschwemmungs- bzw. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut »Klima/Luft« sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine wesentlichen Veränderungen verbunden, da die Planung keine großflächige Neubebauung vorsieht und keine klimatisch wirksamen Ausgleichsflächen beansprucht werden.

Das Schutzgut »Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit« wird durch die Planung insoweit betroffen, in dem im Bereich ehemals gewerblich genutzter Flächen (Autohaus) Einzelhandel (Lebensmittel-Discounter und -Vollsortimenter) angesiedelt werden soll. Die schallgutachterliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der genannten schalltechnischen Voraussetzungen bei der Ansiedlung der Lebensmittelmärkte die relevanten Richtwerte eingehalten werden und keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Lärmeinwirkungen zu erwarten sind. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Siedlungsbereiche werden daher für die betroffene Bevölkerung weiterhin gewährleistet. Auf der anderen Seite führt die Ansiedlung der zwei neuen Lebensmittelmärkte zu einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil. Dabei sind die gute fußläufige Zugänglichkeit von den angrenzenden Wohnsiedlungen sowie die gute ÖPNV-Anbindung insbesondere auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen von Bedeutung.

Das Schutzgut »Landschaft und Erholung« spielt auf Grund der heutigen Bebauung nur eine untergeordnete Rolle. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft ein ausgewiesener Rundwanderweg (Rundweg um Iserlohn), dessen Nutzung auch weiterhin gegeben sein wird, da das vorhandene Wege- und Straßennetz nicht verändert wird. Der Übergang zur Landschaft, zum östlich gelegenen großflächigen Waldbestand und Naturschutzgebiet »Duloh-Löbbeckenkopf«, ist heute klar definiert, liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird sich in Zukunft in ähnlicher Form präsentieren.

Das Plangebiet weist keine »Kulturgüter« im Sinne von geschützten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sowie historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart auf, so dass bei diesem Schutzgut keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammengefasst zeigt sich, dass durch die heutige Nutzung des Gebietes, dessen Struktur und der bestehenden Grundbelastung, sowie durch die künftige Nutzung die Beeinträchtigungen der Schutzgüter mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht als erheblich einzustufen sind. Eine förmliche Umweltprüfung ist auf Grund der durchgeführten »Überschlägigen Prüfung möglicher Umweltauswirkungen« gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Buchholz, Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz aus Hagen, im März 2010 ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erarbeitet. Hierbei wurde anhand schalltechnischer Untersuchungen und Berechnungen geprüft, ob die Ansiedlung der geplanten Nahversorgungsmärkte auf der Fläche des ehemaligen Autohauses aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes möglich ist. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräusche erfolgte gemäß der 6. AVwV zum BImSchG »Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm«. Da es sich hier um ein Bebauungsplanverfahren handelt, wurde zudem die DIN 18 005 »Schallschutz im Städtebau« und die DIN 45 691 »Geräuschkontingentierung« hinzugezogen.

Die zu betrachtende Fläche, das Grundstück des ehem. Autohauses, befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Grundlage für die Untersuchung sind die geplanten Nutzungen Lebensmittel-Vollsortimenter (ca. 2.000 qm Bruttoverkaufsfläche) und Lebensmittel-Discounter (ca. 1.000 qm Bruttoverkaufsfläche). Hinsichtlich der Ladenöffnungszeit sowie der Anlieferung des Nahversorgungszentrums wurde dabei ein auf den Tageszeitraum von 6.00 bis maximal 22.00 Uhr begrenzter Betrieb zu Grunde gelegt. Die südwestlich angrenzende Fläche, die bereits durch einen Lebensmittel-Discountmarkt, eine Druckerei sowie eine Autovermietung genutzt wird, wird als Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm berücksichtigt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die zum geplanten Sondergebiet SO 1 nächstbenachbarten schutzbedürftigen Nutzungen, die Wohnhäuser Görresstraße 53 (Einstufung als WA-Gebiet) sowie Im Wiesengrund 10 und 18, Bädekerstraße 3 und 7 (Festsetzung bzw.

Einstufung als MI-Gebiet) gewählt. Die Gebietsfestsetzungen bzw. -einstufungen erfolgten entsprechend den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. im Sinne von § 34 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die weiteren im Bebauungsplan geplanten Gebietsfestsetzungen, z. B. die im nordwestlichen Bereich geplanten eingeschränkten Gewerbegebiete, sind bezogen auf das geplante Nahversorgungszentrum nicht von Belang. Eine maßgebliche Überlagerung der von den Sondergebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten im Bereich der jeweils nächstbenachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser) einwirkenden Geräuschemissionen ist auf Grund der deutlich voneinander getrennten Lage der Gebiete nicht zu erwarten.

Zur Ermittlung der von dem Sondergebiet SO 1 maximal zulässigen Geräuschemissionen wurde das Kontingentierungsverfahren der DIN 45 691 herangezogen. Bei diesem Verfahren wird anhand von Berechnungen ermittelt, welche Schalleistungspegel (Emissionskontingente) von den einzelnen Teilflächen eines Gewerbe- oder Industriegebiets (hier: Sondergebiet Nahversorgung) bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustfreier Schallausbreitung je Quadratmeter ausgehen dürfen, ohne dass an den benachbarten Wohnhäusern (Immissionsorte) durch die Gesamteinwirkung aller Teilflächen (und möglicher Vorbelastungen) die festgesetzten Gesamt-Immissionsrichtwerte nach DIN 45 691 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm überschritten werden. Zur Bestimmung der zulässigen Emissionskontingente wurden die beiden Sondergebiete getrennt voneinander berücksichtigt. Im Detail können die Grundlagen, Berechnungen und Immissionsorte dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

Gemäß TA Lärm sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgelände sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu erfassen und zu beurteilen. Dies wurde bei den vorgenommenen Berechnungen berücksichtigt. Auf Grund der auf der Schlesischen und der Mendener Straße bereits vorhandenen Vorbelastung stellte der Gutachter fest, dass die relevanten Kriterien nicht erfüllt werden. Eine weitere Betrachtung der Verkehrsgерäusche auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist aus schalltechnischer Sicht somit nicht erforderlich.

Im Ergebnis ergaben die schalltechnischen Untersuchungen, dass die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums aus Sicht des Geräuschemissionsschutzes vom Grundsatz her möglich ist.

7.4 Bodenlagernde Rückstände

Im Plangebiet befinden sich zwei sanierte Altstandorte, die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Nr. 06/180 und der Nr. 06/188 geführt werden.

Der Altstandort Nr. 06/180 umfasst einen ca. 20 m breiten Streifen entlang der Mendener Straße im westlichen Randbereich des ehemaligen Autohausgrundstückes (jetzt als Sondergebiet SO 1 festgesetzt). Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige ARAL-

Tankstelle, die im Jahre 1998 durch das Institut BGI zu Höne, Klußmann & Altpeter AG, Niederlassung Bochum untersucht wurde. Die im Untergrund festgestellten tanktypischen Bodenverunreinigungen wurden im Rahmen der Rückbaumaßnahmen durch Auskoffern beseitigt. Daher besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht hier derzeit kein Handlungsbedarf. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises erneut zu beteiligen.

Der Altstandort Nr. 06/188 umfasst im südlichen Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes im Wesentlichen das Flurstück 734. Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige Total-Tankstelle, die ebenfalls im Rahmen der Rückbaumaßnahmen der tanktechnischen Anlagen unter Begleitung des Institutes Sakosta Euro Consult GmbH, Niederlassung Düsseldorf im Jahre 1999 saniert wurde.

Da im tiefen Untergrund lokal eine geringe Restbodenbelastung verblieben ist, ist die Fläche im Bebauungsplan entsprechend gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Bei eventueller sensibler Neu-/ oder Umnutzung ist die Fläche in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises neu zu bewerten.

Hinweise auf bodenlagernde Kampfmittel im Plangebiet sind nicht bekannt.

7.5 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ungeachtet dessen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen im Plangebiet Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern 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 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

8. Verkehr

8.1 Verkehrssituation /- anbindung

Im zentralen Bereich des Plangebietes kreuzen sich die für den Osten des Iserlohner Siedlungsbandes wichtigen klassifizierten Straßenzüge L 682 (Seilerseestraße / Schlesische Straße) sowie L 743 (Mendener Straße / Mendener Landstraße), mit Anbindung an das Autobahn- und Bundesstraßennetz. Es handelt sich hierbei somit um einen wichtigen lichtsignalgesteuerten Verkehrsknotenpunkt im Iserlohner Osten, der angesichts seiner Bedeutung und des stetig steigenden Verkehrsaufkommens in den letzten Jahren baulich und signaltechnisch erneuert bzw. optimiert wurde.

Die einzelnen Knotenpunktarme weisen bis zu sechs Fahrspuren auf, davon jeweils gesonderte Links- und Rechtsabbiegespuren. Im Bereich der Schlesischen Straße bzw. der Seilerseestraße sind die gegenläufigen Fahrspuren baulich getrennt. Ein weiteres verkehrliches Charakteristikum ist die querungsfreie Führung des nicht motorisierten Verkehrs über ein T-förmiges Brückensystem im nördlichen und westlichen Knotenpunktbereich.

Circa 100 m östlich des zentralen Knotenpunktes mündet die Straße Im Wiesengrund, die als Wohnsammelstraße das südlich angrenzende Wohngebiet erschließt, in die Schlesische Straße. Die Einmündung ist ebenfalls mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.

Aufgrund der vorwiegenden Ausrichtung dieses Bebauungsplanes auf den Bestandserhalt ergibt sich lediglich in zwei Bereichen eine planungsbedingte Einwirkung auf die Verkehrsströme. Zum einen betrifft dies untergeordnet den westlichen Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes an der Seilerseestraße, wo ein vorhandenes Autohaus um ein weiteres Gebäude ergänzt wird. Dieser Bereich wird über die Seeuferstraße erschlossen. Die Einmündung der Seeuferstraße in die Seilerseestraße, über die ebenfalls eine bestehende großflächige Parkplatzanlage erschlossen wird, ist hierfür ausreichend dimensioniert.

Bei dem zweiten Bereich handelt es sich um die Umnutzung des Betriebsgeländes eines ehem. Autohauses im Bereich Mendener Straße / Schlesische Straße / Im Wiesengrund in einen großflächigen Einzelhandelsstandort (Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter) zur Nahversorgung. Für die neue Nutzung sollen die vier bestehenden Grundstückszufahrten des ehem. Autohauses weiterhin erhalten und genutzt werden. Hierbei handelt es sich um

- die Zu- und Ausfahrt Mendener Straße im südwestlichen Randbereich des Grundstückes (Rechtsein- und Rechtsausfahrt),
- die Zu- und Ausfahrt Schlesische Straße von Norden (Rechtsein- und Rechtsausfahrt),
- die Zu- und Ausfahrten von bzw. zur Straße Im Wiesengrund im Nordosten bzw. Südosten des Grundstückes (Rechts- und Linkseinfahrt bzw. Rechts- und Linksausfahrt).

Die verkehrliche Auswirkung auf die Grundstücksanbindungen durch die neue Nutzung wurde gutachterlich geprüft und als unkritisch beurteilt (vgl. Ziffer 8.2).

Eine Zufahrt im direkten Knotenpunktbereich Mendener Straße / Schlesische Straße wird planungsrechtlich ausgeschlossen (vgl. Ziffer 6.4).

8.2 Verkehrsuntersuchung

8.2.1 Allgemeines

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Neuhaus & Jacobs aus Iserlohn im Mai 2010 eine Verkehrsuntersuchung zur Umnutzung des Betriebsgeländes des ehem. Autohauses als Nahversorgungszentrum durchgeführt. Hierbei wurden auf der Grundlage der allgemeinen Verkehrsentwicklung gemäß Verkehrsentwicklungsplan Hemer / Menden / Iserlohn sowie anhand der Leistungsfähigkeit der beiden geplanten Nahversorgungsmärkte das zu erwartende Verkehrsaufkommen bzw. die zu erwartenden Verkehrsströme an den Anschlüssen des geplanten Nahversorgungszentrums, bezogen auf den Beurteilungshorizont 2015, prognostiziert und verkehrstechnisch beurteilt. Im Ergebnis zeigt sich, dass aus verkehrstechnischer Sicht die Ansiedlung der neuen Nahversorgungsmärkte verträglich ist.

8.2.2 Ermittlung der erwarteten Kunden und Beschäftigungszahl

Die Ermittlung des erwarteten Verkehrsaufkommens erfolgte anhand der »Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen« (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, 2006). Auf Grundlage der Geschossfläche werden die Kunden- und Mitarbeiteranzahl prognostiziert. Hierzu erfolgt zum einen eine rechnerische Schätzung auf Grundlage der Verkaufsfläche, zum anderen auf Grundlage der Verkaufsflächenleistung in Kombination mit dem zu erwartenden Umsatz. Der Mittelwert beider Berechnungen geht in die nachfolgenden Rechenschritte ein.

Der Berechnung liegen folgende Geschossflächen zu Grunde:

- Discounter mit 1000 m²,
- Verbrauchermarkt mit 2000 m².

Aus den Basisgrößen Verkaufsflächenleistung und durchschnittliche Kaufsumme pro Besucher wurden für die beiden Markttypen jeweils die Anzahl der Kassenkunden ermittelt. Nach dem im Anhang des Hinweisblattes beschriebenen Verfahren kann die Standortlage des Discountmarktes als »bevorzugt« eingeschätzt werden. Mit einem Durchschnittsfaktor 1,2 werden zusätzlich zu den Kassenkunden die Schaukunden berücksichtigt.

Als maßgeblicher Mittelwert werden für beide Märkte im Ergebnis

- 3.150 Kunden,
- 33 Beschäftigte

täglich ermittelt.

8.2.3 Prognose Verkehrsaufkommen geplantes Nahversorgungszentrum

Bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von 2,0 Wegen pro Kunde beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der 3.150 Kunden 6.300 Wege. Für die 33 Beschäftigten sind bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von 2,5 etwa 25 Wege anzusetzen. Insgesamt ergeben sich somit ca. 6.400 Wege.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung entsprechend Tab. (3.5.10) des Hinweisblattes der Anteil der nicht motorisierten Wege (N MIV) mit 10 % festgelegt (entspricht anteilig 640 Wege/Tag). Der ÖPNV-Anteil wird mit 20 % (1.280 Wege/Tag) angenommen. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) verbleiben 70 % (4.480 Wege/Tag).

Die Umrechnung des MIV in Pkw-Fahrten nach Tab. (3.5.11) des Hinweisblattes bei einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,3 führt im Ergebnis zu ca. 3.450 Pkw-Fahrten/Tag.

Gem. Anhang 7.3 des Hinweisblattes ist mit den höchstbelasteten Stunden zwischen 17.00 bis 18.00 Uhr zu rechnen. In diesem Zeitraum beträgt das Verkehrsaufkommen für beide Märkte im Mittel 13 % des gesamten Tagesverkehrsaufkommens, d. h. 450 Fahrten/Std. Aufgeteilt auf den Ziel- und Quellverkehr bedeutet dies jeweils 225 Kfz/Std.

Die vorhandenen Zu- und Ausfahrten des ehemaligen Autohauses sollen weiter genutzt werden. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen verteilt sich gemäß der bestehenden Einwohner- und Verkehrsverteilung (Einwohnergebietskarte) und den daraus hergeleiteten Verkehrsflüssen wie folgt:

- Zufahrt Mendener Straße: 63 Kfz/h
- Ausfahrt Mendener Straße: 9 Kfz/h
- Zufahrt Schlesische Straße: 56 Kfz/h
- Ausfahrt Schlesische Straße: 66 Kfz/h
- Zufahrt Wiesengrund: 106 Kfz/h
- Ausfahrt Wiesengrund: 150 Kfz/h

8.2.4 Prognose Verkehrsaufkommen der Stadtstraßen

Grundlage für das Verkehrsaufkommen der betroffenen Stadtstraßen bildet die Verkehrszählung aus 2003 des Knotenpunktes Mendener Straße / Mendener Landstraße / Seilersee-straße / Schlesische Straße.

Die Prognose für 2015 geht gemäß Verkehrsentwicklungsplan Hemer / Menden / Iserlohn von einer Verkehrssteigerung von 10 % bis 2015 trotz rückläufiger Einwohnerzahlen aus.

Die Spitzenbelastungen der jeweiligen Knotenäste betragen für die Spitzenstunde des Nahversorgungszentrums von 17.00 bis 18.00 Uhr zwischen 7,1 % und 8,6 %.

Hieraus ergeben sich folgende Verkehrsdaten für die einzelnen Äste des Knotenpunktes Mendener Straße / Mendener Landstraße / Seilerseestraße / Schlesische Straße:

Knotenast	DTV 24 h Stand 2003	Spitzenstunde 2003 17 – 18 Uhr	Spitzenstunde 2015 17 – 18 Uhr
Mendener Straße	22.107 Kfz	1.788 Kfz	1.967 Kfz
Mendener Landstr.	13.663 Kfz	1.173 Kfz	1.290 Kfz
Seilerseestraße	21.778 Kfz	1.657 Kfz	1.823 Kfz
Schlesische Straße	17.785 Kfz	1.259 Kfz	1.385 Kfz

Die Verkehrsdaten von den Straßen Im Wiesengrund und Am Löbbekenkopf sind geschätzte Prognosewerte auf der Basis städtischer Belastungsdaten. Für die Spitzenstunde werden 10 % des Tageswertes angesetzt.

Lage	DTV 24 h Prognose 2015	Spitzenstunde 2015 17 – 18 Uhr
Im Wiesengrund	3.500 Kfz	350 Kfz
Am Löbbekenkopf.	3.000 Kfz	300 Kfz

8.2.5 Berechnung der Leistungsfähigkeit der Anschlüsse des geplanten Nahversorgungszentrums

Das Berechnungsverfahren beruht auf dem Merkblatt zur »Berechnung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen«.

Aus den unter Ziffer 8.3.2 ermittelten Verkehrsflüssen an den Zu- und Ausfahrten des Nahversorgungszentrums (= Zu- und Ausfahrten des ehem. Autohauses) ergeben sich folgende einzelne Verkehrsströme in der Spitzenstunde:

Verkehrsströme	Einbiegesituation	Spitzenstunde 17 – 18 Uhr
Strom 1	Rechtseinbieger von der Mendener Straße zum NVZ	63 Kfz
Strom 2	Rechtseinbieger vom NVZ zur Mendener Straße	9 Kfz
Strom 3	Rechtseinbieger von der Schlesischen Straße zum NVZ	56 Kfz
Strom 4	Rechtseinbieger vom NVZ zur Schlesischen Straße	66 Kfz
Strom 5	Rechtseinbieger von Im Wiesengrund zum NVZ	66 Kfz
Strom 6	Linkseinbieger von Im Wiesengrund zum NVZ	40 Kfz
Strom 7	Linkseinbieger vom NVZ zu Im Wiesengrund	75 Kfz
Strom 8	Rechtseinbieger vom NVZ zu Im Wiesengrund	75 Kfz

Die einzelnen Verkehrsströme werden hinsichtlich möglicher Behinderungen/Wartezeiten in eine entsprechende Rangverteilung eingeordnet.

- Rang 1 ergibt sich für die Verkehrsströme 1, 3, 5. Diese Ströme können ungehindert fließen.
- Rang 2 ergibt sich für die Verkehrsströme 2, 4, 6, 8. Hierbei handelt es sich um die Rechtsabbieger 2, 4 und 8, sowie um den Linksabbieger 6.
- Rang 3 ergibt sich nur für den Linkseinbieger 7.

Bei den im Folgenden zu beachtenden Verkehrsströmen handelt es sich somit um die Ströme 2, 4, 6, 7 und 8. Die hier jeweils ermittelten Fahrbewegungen pro Spitzenstunde gehen als Nebenstrom in die Berechnung des maßgeblichen Hauptstromes an den einzelnen Anschlüssen ein.

8.2.6 Beurteilung der Knotenpunkte (Anschlüsse des Nahversorgungszentrums an das angrenzende Straßennetz)

Die bisher ermittelten Werte wurden als Ansatzwerte in die Formblätter »Beurteilung einer Einmündung« (HBS 2001) eingebracht. Aus der Berechnung ergibt sich folgendes Fazit:

Anschluss Mendener Straße

Für den rechtsabbiegenden Verkehrsstrom 1 entstehen keine Wartezeiten. Die Wartezeit für den rechtseinbiegenden Verkehrsstrom 2 zur Mendener Straße beträgt weniger als 10 Sekunden. Dieser Anschluss hat die **Qualitätsstufe A**.

Anschluss Schlesische Straße

Für den rechtsabbiegenden Verkehrsstrom 3, entstehen keine Wartezeiten. Die Wartezeit für den rechtseinbiegenden Verkehrsstrom 4 zur Schlesischen Straße beträgt weniger als 10 Sekunden. Dies ergibt auch für diesen Anschluss **Qualitätsstufe A**.

Anschluss Im Wiesengrund

Für den rechtsabbiegenden Verkehrsstrom 5 entstehen keine Wartezeiten. Die Wartezeiten für die weiteren Verkehrsströme, den Linkseinbieger zum Nahversorgungszentrum (Strom 6), den Rechtseinbieger zu Im Wiesengrund (Strom 8) und den Linkseinbieger zu Im Wiesengrund (Strom 7), liegen alle unter 10 Sekunden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Planung für die Ausfahrt, d. h. für die Verkehrsströme 7 und 8, jeweils separate Spuren vorsieht. Daraus ergibt sich, dass auch dieser Anschluss in Gesamtheit die **Qualitätsstufe A** ergibt.

Aufgrund der ermittelten Qualitätsstufe A (gute Verkehrsqualität) für die Anschlüsse des Nahversorgungszentrums an das umliegende Verkehrsnetz steht dem Planvorhaben aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen. Auch bei einer Änderung der Zu- und Abfahrten durch Verlegung oder Zusammenlegung kann davon ausgegangen werden, dass die Qualitätsstufe A der vorhandenen Knotenpunkte nicht beeinträchtigt wird.

9. Realisierung

9.1 Ver- und Entsorgung

Da es sich hier überwiegend um eine bestandssichernde Planung bzw. punktuell um eine Umnutzung eines bebauten Grundstückes handelt, ist die Ver- und Entsorgung der Baugebiete aufgrund der bestehenden Leitungsnetze bereits ausreichend gesichert.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebietsflächen sind heute bereits bebaut und z. T. großflächig versiegelt. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über das in den jeweilig angrenzenden Straßen befindliche Kanalnetz. Der § 51 a LWG kommt somit hier nicht zur Anwendung.

Bei baulichen Maßnahmen, welche die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

9.2 Bodenordnung

Sofern es sich nicht um bestandssichernde Festsetzungen handelt, befinden sich alle überplanten Grundstücksflächen entweder im Besitz der Stadt Iserlohn oder im Zuspruch eines privaten Erschließungsträgers. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

9.3 Städtebaulicher Vertrag

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere der Konkretisierung des Nahversorgungszentrums, erfolgt gemäß § 11 BauGB vor Satzungsabschluss der Abschluss entsprechender öffentlich-rechtlicher Verträge zwischen der Stadt Iserlohn und dem privaten Erschließungsträger. Hierbei wird u. a. folgendes geregelt:

- Gestaltung der baulichen Anlagen und des straßenseitigen Erscheinungsbildes,
- Gestaltung und Herstellung der Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz,
- Regelungen zur Einhaltung der schalltechnischen Rahmenvorgaben.

9.4 Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Iserlohn keine weiteren Kosten.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

	<u>Flächengröße</u>	<u>Flächenanteil</u>
Plangebiet insgesamt:	ca. 9,28 ha	100 %
davon		
Mischgebiet (Bestand):	ca. 0,41 ha	rd. 4 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet (Bestand):	ca. 2,25 ha	rd. 24 %
Sondergebiet Einzelhandel (Planung):	ca. 1,56 ha	rd. 17 %
Flächen für die Ver- und Entsorgung:	ca. 0,16 ha	rd. 2 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand):	ca. 2,79 ha	rd. 30 %
Verkehrsflächen F+R (Bestand):	ca. 0,42 ha	rd. 4 %
Öffentliche Grünflächen (Bestand):	ca. 1,69 ha	rd. 18 %

Iserlohn, 3.09.2010

gez. Pestl

(Olaf Pestl)
Ressortleiter

Anhang

Sortimentsliste für die Stadt Iserlohn

Stand 2009

Kurzfristiger Bedarf

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante ^{oo} Einzelhandels-sortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
Nahrungs- und Genussmittel	<i>Lebensmittel, Reformwaren Getränke, Tabakwaren Brot, Backwaren Fleisch-, Wurstwaren</i>	
Gesundheit, Körperpflege	<i>Drogerie- / Reinigungsartikel Kosmetikartikel pharmazeutische Artikel Sanitätswaren</i>	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	<i>Blumen / Zimmerpflanzen</i>	Freilandpflanzen Sämereien / Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf Tiere / zoologischer Bedarf Tierfutter

Mittelfristiger Bedarf

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante ^{oo} Einzelhandels-sortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
Bücher, PBS, Schreibwaren	Bücher Zeitschriften Papier- / Schreibwaren Spielwaren Bastelbedarf	Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung) ^o
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung Wäsche / Miederwaren Schuhe Lederwaren Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel	Sportgroßgeräte

Langfristiger Bedarf

Warengruppe	zentren- / nahversorgungsrelevante ^{°°} Einzelhandels-sortimente	nicht zentren- / nahversorgungsrelevante Einzelhandels-sortimente
Elektrowaren	Elektrokleingeräte Elektrozubehör Leuchten/Lampen Radio, TV, Video ("braune Ware") Unterhaltungselektronik Ton- / Bildträger Telefone / Telefonzubehör Fotoartikel Computer	Elektrogroßgeräte ("weiße Ware")
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas / Porzellan / Keramik (GPK) Geschenkartikel Haushaltswaren Kunst / Kunstgewerbe Spiegel Heimtextilien / Bettwaren / Raumausstattungsartikel Kurzwaren / Handarbeitsartikel	Möbel Büromöbel Küchen
Sonstiger Einzelhandel	Optikartikel Hörgeräte Uhren / Schmuck Babyartikel Musikalien Teppiche Fahrrad- / Motorradbedarf	Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf / -möbel Baustoffe Werkzeuge / Maschinen Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) Farben / Tapeten Bodenbeläge / Teppichböden Kamine Sauna- / Schwimmbadanlagen Markisen Campingartikel / Zelte / Campingwagen Autozubehör / Reifen / Kraftfahrzeuge

° einem Betrieb wird eine überwiegend gewerbliche Ausrichtung zugeschrieben, wenn dieser mehr als die Hälfte (> 50 %) seines Umsatzes mit gewerblichen Kunden erzielt.

°° nahversorgungsrelevante Sortimente sind *kursiv* gedruckt