



Bebauungsplan Nr. 250
»Baarstraße / ehem. Molkerei«
2. Änderung
– Entwurf –

Begründung

Stand: 8. September 2011



bearbeitet durch:

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

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 Anlass und Ausgangssituation	
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 Anbindung	
3. Förmliche Planungen	13
3.1 Regionalplan	
3.2 Landschaftsplan / Denkmalschutz	
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	
3.4 Bebauungsplan	
4. Einzelhandel / Informelle Planungen	16
4.1 Stadtentwicklungskonzept 2005	
4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008	
4.3 Städtebauliche Beurteilung der Nahversorgungssituation	
4.4 Auswirkungsanalyse für den Planstandort	
4.5 Änderung des Zentrenkonzeptes	
5. Städtebauliche Konzeption	25
5.1 Städtebauliche Planungsziele	
5.2 Städtebauliche Konzeption	
5.3 Untersuchte Konzeptalternativen	
6. Festsetzungen im Bebauungsplan	29
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Öffentliche Verkehrsflächen	
6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
6.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz	
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Erhaltungsgebot	

7. Umweltbelage	36
7.1 Rechtliche Situation	
7.2 Vorprüfung des Einzelfalles	
7.3 Artenschutz	
7.4 Schalltechnische Untersuchung	
7.5 Bodenlagernde Rückstände	
7.6 Bodendenkmäler	
8. Verkehr	42
8.1 Angrenzende Knotenpunkte und Grundstücksanbindung	
8.2 Verkehrsuntersuchung	
9. Realisierung	45
9.1 Ver- und Entsorgung	
9.2 Bodenordnung	
9.3 Städtebaulicher Vertrag	
9.4 Kosten	
10. Städtebauliche Zahlenwerte	46

Anhang

Sortimentsliste für die Stadt Iserlohn, Stand 2009

1. Anlass, Ziele und Planverfahren

1.1 Anlass und Ausgangssituation

Bei dem Grundstück Baarstraße Ecke Schapker Weg handelt es sich um einen ehemaligen Betriebsstandort der Molkerei Tuffi/Campina, der sich seit ca. 10 Jahren als unattraktive Gewerbebrache im Stadtbild darstellt. Gebäude und Grundstück verfallen zusehends und bilden an einer städtebaulich sensiblen Ecksituation einen stadtgestalterischen Missstand, der bereits mehrfach zu öffentlichen Diskussionen geführt hat.

In der Vergangenheit gab es bereits mehrfach konkrete Investitions- und Entwicklungsabsichten für großflächigen Einzelhandel an diesem Standort, die jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert wurden. Zuletzt war hier im Jahre 2009 ein großflächiges Fachmarktzentrum in der Größenordnung von ca. 10.200 qm Verkaufsfläche mit Gartencenter, Baumarkt und Tierfutterfachmarkt geplant (vgl. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250).

Bei der Einmündung des Schapker Weges in die Baarstraße handelt es sich um einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt nördlich der Innenstadt, wo ein Autobahnzubringer auf eine wichtige Verbindungsachse zwischen Innenstadt und nördlichem Siedlungsgebiet trifft und der partiell Stadteingangsfunktion für die sich anschließenden Siedlungsbereiche besitzt. Darüber hinaus führt auch die örtlich hervorgehobene Lage und Topografie des Grundstückes zu einer städtebaulich exponierten Stellung im nördlichen Stadtgebiet, so dass die langjährige Mindernutzung hier besonders negativ im Stadtbild auffällt.

Aufgrund seiner Lage an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt und an zentraler Stelle zwischen mehreren räumlich begrenzten Wohnsiedlungsbereichen nördlich der Innenstadt gibt es für den Standort Interessenten aus dem Bereich »Einzelhandel mit Lebensmitteln«.

Bedingt durch die Nutzung als Gewerbebestandort wurde der ursprünglich hier verlaufende Schapker Bach kanalisiert und in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt. Im Zuge der Änderung und Erneuerung des städtischen Entwässerungskonzeptes soll der Schapker Bach, unterstützt durch öffentliche Förderung, möglichst umfassend offengelegt und renaturiert werden. Hierbei ist die offene Führung über das brachliegende Grundstück erforderlich, was eine zeitnahe Neuordnung des Grundstückes voraussetzt.

Aus Sicht der Stadtentwicklung gibt es somit für die nachhaltige und städtebaulich adäquate Entwicklung des ehemaligen Molkereigeländes einen erhöhten Handlungsbedarf.

1.2 Aktueller Anlass der Planung

Es hat sich gezeigt, dass im Bereich Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg/Hemberg ein integriertes und wohnungsnahes Nahversorgungsangebot fehlt, welches ausreichend leistungs- und damit zukunftsfähig ist, insbesondere im Bereich der Lebensmittel-

Vollsortimenter. Es deutet sich zudem an, dass aufgrund ungünstiger Standortbedingungen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten mittelfristig weitere ältere Lebensmittelmärkte im Agglomerationsbereich Baarstraße aufgegeben werden. Damit würde sich die Nahversorgungssituation in den genannten Stadtteilen weiter verschlechtern.

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

- die Nahversorgungssituation im Bereich Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg/Hemberg zukunftsorientiert aufzustellen, dabei städtebaulich sinnvoll zu ordnen und langfristig zu sichern,
- eine langjährige gewerbliche Stadtbrache an städtebaulich sensibler Stelle zu revitalisieren und einer standortadäquaten neuen Nutzung zuzuführen,
- die städtebauliche Situation am Kreuzungspunkt Baarstraße Straße/Schapker Weg erheblich zu verbessern,
- insgesamt ein in der Vergangenheit bereite mehrfach öffentlich diskutiertes städtebauliches Ärgernis zu beseitigen
- und nicht zuletzt durch die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Grundstückes die bisherige Blockadewirkung der ehemaligen Molkerei aufzuheben und die Offenlegung des Schapker Baches als Teil der ambitionierten und bereits lange diskutierten Renaturierung des Bachlaufes zu ermöglichen.

Die Umsetzung der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahmen erfordert das entsprechende Planungsrecht, welches mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung geschaffen werden soll.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich an zentraler siedlungsintegrierter Stelle nördlich der Iserlohner Innenstadt im Übergangsbereich zum Stadtteil Iserlohner Heide. Im gültigen Flächennutzungsplan ist gemäß früherer Planungsabsichten der weitaus überwiegende Bereich des Plangebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Der südlich angrenzende Hangbereich ist als Grünfläche dargestellt.

Die städtebauliche Planung sieht im Bereich des brachliegenden Grundstückes der ehem. Molkerei Tuffi/Campina ein Sondergebiet für die Nahversorgung vor, ergänzt um die Renaturierung und Offenlegung des Schapker Baches. 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 von Flächen im Sinne der Innenentwicklung.

Vor diesem Hintergrund wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 »Baarstraße/ehem. Molkerei« 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, auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen vollständigen Entwicklung des Gesamtareals der ehemaligen Werksfläche, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm. Art und Umfang der geplanten Nutzungen begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem UVPG NRW unterliegen (vgl. hierzu Pkt. 7.2 Vorprüfung des Einzelfalls). Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) 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 im Wege der Berichtigung, aufgrund der landesplanerischen Bedeutung dieser städtebaulichen Planung in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg.

2. Bestandssituation

2.1 Einordnung in die Stadtgeographie

Das Plangebiet (=Geltungsbereich des Bebauungsplanes) befindet sich ca. 2 km nördlich der Iserlohner Innenstadt unmittelbar am Knotenpunkt Baarstraße/Schapker Weg.

Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss des Wohnstadtteiles Nussberg und gleichzeitig den südlichen Ortseingang zum gewerblich geprägten Stadtteil Iserlohner Heide. Desweiteren grenzt nordwestlich an das Plangebiet der wohngepregte Stadtteil Hombruch und im Osten ein Bereich, der eher durch infrastrukturelle Nutzungen (Schule, Sport und Freizeit) geprägt ist.

Das Plangebiet liegt somit im Schnittpunkt mehrerer ganz oder zum Teil wohngepprägter Iserlohner Stadtteile und im Übergang zwischen der dichter besiedelten Kernstadt und den aufgelockerten Siedlungsbereichen im nördlichen Stadtgebiet.

Im Norden des Plangebietes mündet der als Autobahnzubringer fungierende Schapker Weg (K 17) in die örtlich bedeutsame Baarstraße (L 680), die das Plangebiet mit der Innenstadt und den nördlichen Stadtteilen verbindet.

2.2 Plangebiet

2.2.1 Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,56 ha, liegt innerhalb der Gemarkung Iserlohn, Flure 1, 73, 101 und beinhaltet im Wesentlichen das Grundstück der ehem. Molkerei Tuffi/Campina sowie die angrenzenden Verkehrszüge Baarstraße und Schapker Weg. Darüber hinaus befindet sich ein Teilstück des Tannenweges und des Baarbaches innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Nordwesten durch die nordwestlichen bzw. südöstlichen Flurstücksgrenzen des Schapker Weges,
- im Nordosten durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Baarstraße,
- im Osten durch die südöstlichen Flurstücksgrenzen des Tannenweges,
- im Süden durch die rückwärtigen (nördlichen) Flurstücksgrenzen eines auf einer Anhöhe befindlichen Gabelandes,
- im Westen durch die Flurstücksgrenze der sich weiter westlich anschließenden weitläufigen Grünfläche südlich entlang des Schapker Weges.

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

2.2.2 Bestandsituation im Plangebiet

Das Plangebiet wird im Wesentlichen geprägt durch das brach liegende Grundstück der ehem. Molkerei und den verbliebenen noch aufstehenden Betriebsgebäuden, die bereits stark zerfallen sind. Ein großes hallenartiges Gebäude befindet sich im Südwesten des Grundstückes. Ein kleineres ungenutztes Bürogebäude steht unmittelbar an der alten Werkseinfahrt am Tannenweg. Neben dem ehem. Bürogebäude befinden sich mehrere Garagen sowie eine Ferngasstation, die seinerzeit zur Versorgung des Werksgeländes diente und nun außer Betrieb ist. Desweiteren befindet sich auf der Anhöhe südlich der Halle ein kleineres Wohngebäude, das ebenfalls leer steht.

Das Betriebsgelände ist bis auf zwei größere Geländemulden im Ostteil des Grundstückes weitgehend versiegelt. Die Geländemulden resultieren von der Herausnahme ehem. unterirdischer Anlagen. In den unversiegelten Bereichen weist das Gelände eine brachentypische Spontanvegetation auf.

Zwischen dem ehem. Molkereigrundstück und der Baarstraße befindet sich ein z. T. dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsener, zwischen ca. 5 und 15 m breiter Grünstreifen, der als Straßenbegleitgrün das Grundstück von der Baarstraße trennt. Im südlichen Teil des Grünstreifens verläuft der aus Süden kommende Baarbach in Tieflage, bevor er in nordöstlicher Richtung abknickend die Baarstraße unterquert. Das nördliche Teilstück ist als Grünanlage ausgebildet, die in aufgelockerter Form mit großkronigen Bäumen bestanden ist. Die Grünanlage liegt etwas tiefer als das ehem. Molkereigrundstück, das hiervon durch eine Stützmauer/Einfriedung getrennt ist.

Der südliche Randbereich des ehem. Molkereigrundstückes bzw. des Plangebietes wird durch den Nordhang einer Anhöhe geprägt, die den nördlichen Randbereich des Nussberges darstellt. Der teilweise stark geneigte Hang ist dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsen und bildet eine markante landschaftlich geprägte Raumkante zum Schapker Weg. Im westlichen weitgehend ungenutzten Randbereich des ehem. Molkereigrundstückes befindet sich zwischen Hang und Schapker Weg eine ca. 40 bis 50 m breite Ebene, die sich nach Westen hin als straßenbegleitender Landschaftsstreifen fortsetzt.

Topografisch weist das Plangebiet deutliche Höhenunterschiede auf. Mit ca. 191 m ü. NHN befindet sich im Norden am Kreuzungspunkt Baarstraße/Schapker Weg der tiefstgelegene Bereich. Nach Südosten hin steigt die Baarstraße im Bereich Einmündung Tannenweg bis auf ca. 192 m ü. NHN leicht an. Der Schapker Weg ist demgegenüber stärker geneigt und erreicht an der westlichen Plangebietsgrenze eine Höhe von ca. 200 m ü. NHN.

Das Grundstück der ehem. Molkerei weist erhebliche Höhenunterschiede und Geländesprünge auf. Charakteristisch sind die terrassierte Anlage des ehem. Betriebsgeländes und der im Süden steil ansteigende Nordhang des Nussberges. Der Ostteil des Grundstückes ist als ebene Fläche ausgebildet, die mit ca. 192 m ü. NHN leicht unterhalb der ehem. Werkszufahrt am Tannenweg liegt, der eine Höhe von ca. 193 m ü. NHN aufweist. Ungefähr in der Mitte der ehem. Betriebshalle weist das Gelände einen ca. 5 m großen Versprung auf, so dass der westliche Grundstücksteil ein Höhenniveau von ca. 197-198 m ü. NHN besitzt.

Südlich grenzt unmittelbar an die Halle eine bis zur Grundstücksgrenze ca. 15 m steil ansteigende Hangfläche. Das Gelände weist an der südlichen Grundstücks- bzw. Plangebietsgrenze Höhen zwischen ca. 206 m ü. NHN im Osten und ca. 216 m ü. NHN im Westen auf. Ganz im Südosten fällt das Gelände in Richtung Tannenweg deutlich bis auf ca. 194 m ü. NHN ab.

2.2.3 Ver- und Entsorgungsanlagen/Bachverrohrung auf dem Grundstück der ehem. Molkerei

Westlich parallel zur Baarstraße befinden sich die Flurstücke 244 und 239, welche die ehemalige Verlängerung des Tannenweges darstellen und später Teil des Molkereigrundstückes wurden. Innerhalb dieses zur privaten Grundstücksfläche zählenden Bereiches verlaufen parallel zur Baarstraße zahlreiche Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungskanäle. Hierzu gehören:

- Mischwasserkanal DN 300 STZ mit Kontrollschächten, Leitungsträger: Stadt Iserlohn,
- Wasserleitung VW 500 GE, Leitungsträger: Stadtwerke Iserlohn,
- Fernwärme HW 400/400 Stahl mit begleitendem Signalkabel, Leitungsträger: Stadtwerke Iserlohn,
- Ferngasleitung HGD 159 R.St.38.7, Leitungsträger: RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH.

Desweiteren verlaufen zwischen Schapker Weg und Baarstraße quer über die nördliche Grundstücksspitze sowie im westlichen Randbereich des Grundstückes in Verlängerung des straßenbegleitenden Schapker Baches folgende Trassen:

- Bachverrohrung Schapker Bach DN 1200 SB mit Kontrollschächten, Leitungsträger: Stadt Iserlohn,
- Wasserleitung VW 500 GE, Leitungsträger: Stadtwerke Iserlohn.

Im Bereich der derzeit noch aufstehenden Hallengebäude verlaufen zwei Anschlusselektrokabel:

- Niederspannung 4 x 150 NAZXY, Leitungsträger: Stadtwerke Iserlohn,
- Hochspannung 10 kV und Niederspannung, Leitungsträger: Energie AG Iserlohn.

Am südöstlichen Rand des ehem. Molkereigrundstückes befindet sich neben dem Gebäude Tannenweg 171 eine inzwischen außer Betrieb befindliche Ferngasstation, die über eine Anschlussleitung zum Tannenweg verfügt:

- Ferngasleitung HGD 100 R.St.37.2, Leitungsträger: RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, zzgl. Niederspannungs- und Signalkabel.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen, die auch grundbuchlich gesichert sind, werden gemäß der Angaben der Leitungsträger nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sofern für Baumaßnahmen Verlegungen oder ein Rückbau erforderlich werden, sind frühzeitig entsprechende Abstimmungen mit den jeweiligen Leitungsträgern bzw. entsprechende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

2.3 Angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Siedlungsräumlich befindet sich der Standort im Berührungspunkt der Wohngebiete Nussberg und Hombruch im Süden bzw. Nordwesten sowie dem Gewerbegebiet Iserlohner Heide im Norden. Das unmittelbar angrenzende Umfeld des Plangebietes ist entweder durch Verkehrsstrassen (Baarstraße, Schapker Weg) oder durch Freiflächen (Nordhang Nussberg/Baarbachtal) geprägt.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich nördlich des Schapkerweges (Schapker Weg 1 bis 15) in einem Abstand von ca. 30 m vom ehem. Molkereigrundstück. Die nächstgelegene Einfamilienhaus- und Bungalowbebauung auf dem Nussberg befindet sich, gemessen vom Hangfuß, ca. 40-75 m weiter südlich, verbunden mit einem Höhenunterschied von mehr als 20 m.

Westlich entlang des Schapker Weges setzt sich das obere Geländeniveau der ehemaligen Molkerei in Form eines ca. 40 bis 50 m breiten Grünstreifens fort, der entlang des Schapker Baches überwiegend durch offene Wiesenflächen geprägt ist. An diesen schließt sich wiederum der Hangbereich des Nussbergs an, der mit einem 40 bis 60 m breiten Wald bestanden ist.

Parallel zum Schapker Weg bzw. Baarstraße und ca. 100 m nordwestlich des Plangrundstückes verläuft die Bahntrasse Iserlohn-Dortmund der Deutschen Bahn AG, die eine künstliche Barriere zum angrenzenden Ortsteil Hombruch bildet. Eine (fußläufige) Anbindung des Ortsteiles an das Plangebiet erfolgt punktuell durch zwei Unterführungen nördlich und westlich des Plangebietes.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes schließen sich verschiedenartige gewerbliche Nutzungen an, die z. T. großflächig sind. Hierzu gehören u. a. verschiedene Autohäuser, ein Werkzeugmarkt, ein Armaturen- und Sanitärhandel, eine Tankstelle, ein PC-Shop und im weiteren Verlauf der Baarstraße ein Baumarkt. Östlich des Grundstückes befindet sich ein Gasthof.

In Richtung Südosten führt die Baarstraße zum Iserlohner Zentrum und wird hier im Anschluss an das Plangebiet durch den Baarbach mit dichtem Baum- und Gehölzbestand gesäumt. Zwischen Baarbach und den westlich angrenzenden Siedlungsflächen von Nussberg liegen bis zu 120 m breite Freiflächen, die durch offene Wiesen mit Gehölzgruppen gekennzeichnet sind.

Der im Südosten das Plangebiet begrenzende Tannenweg steigt nach Süden hin stark an und dient dem Wohngebiet Nussberg als zusätzliche Verbindung zur Baarstraße. Der Tannenweg ist als Wohnsammelstraße ausgebaut und als Einbahnstraße in Richtung Baarstraße beschildert.

2.4 Verkehrliche Anbindung

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Aufgrund seiner Lage unmittelbar an dem Knotenpunkt der örtlichen Verkehrszüge L 680 Baarstraße und K 17 Schapker Weg besitzt das Plangebiet eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV.

Über die Baarstraße besteht eine direkte Verbindung zur Innenstadt (Theodor-Heuss-Ring), die sich ca. 2 km südlich befindet. Über die Hembergstraße, die ca. 500 m südlich in die Baarstraße mündet, erfolgt die Anbindung an die Anschlussstelle 48 »Iserlohn-Seilersee« der A 46. Nach Norden hin verbindet die Baarstraße das Plangebiet mit den nördlichen Iserlohner Stadtteilen Hennen, Kalthof und Sümmern.

Der Schapker Weg mündet südwestlich des Plangebietes in ca. 1,2 km Entfernung in die L 684 Dortmunder Straße, über die unmittelbar weiter südlich auf kurzem Wege die Anschlussstelle 47 »Iserlohn-Zentrum« der A 46 erreichbar ist.

Über den Tannenweg, der auch zur Hauptanbindung des geplanten Nahversorgungszentrums dient, besteht eine direkte Verbindung zum südlich angrenzenden Wohngebiet Nussberg/Hemberg.

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 Hauptstraßennetz angebunden. Zum anderen besitzt es Knotenpunktfunktion für die angrenzenden Wohngebiete wie auch für die Verbindung zwischen den nördlichen Stadtteilen und der Innenstadt.

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich angrenzend an das ehem. Molkereigrundstück an der Baarstraße die Haltestelle »Schapker Weg« mit insgesamt fünf Buslinien, die zwischen der Innenstadt und dem nördlichen Stadtgebiet bzw. auch darüber hinaus verkehren. Davon verkehren die drei MVG-Linien 15, 16 und 22 werktags im 30-Min-Takt und führen dabei auch durch die angrenzenden Stadtteile und Wohngebiete. Ergänzend hierzu verkehren entlang der Baarstraße die Linien 18 und R30 der Busverkehr Ruhr-Sieg GmbH (werktags im 60-min-Takt).

Desweiteren befindet sich ca. 800 m nördlich im Bereich Leckingser Straße/Baarstraße der Haltepunkt »IS-Iserlohner Heide« der DB-Strecke RB 53 Iserlohn Bf. – Dortmund Hbf., die im 60-min-Takt angedient wird, sowie der Strecke RB 91 Iserlohn Bf. – Hagen Hbf., die ebenfalls im 60-min-Takt befahren wird.

In der Summe ist somit eine gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

2.4.3 Anbindung Fuß- und Radwege

Auch die fußläufige Erreichbarkeit von den südlich und nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereichen ist als gut zu bewerten. Das Wohngebiet Nussberg ist über die Tannenstraße direkt mit dem Planstandort verbunden.

Die Wegeführung von den nördlichen und westlich gelegenen Stadtteilen über oder entlang der Hauptverkehrsstraßen und der Bahnlinie mindert zwar aus gestalterischer Sicht etwas die Attraktivität der Verbindung. Dennoch ist der geplante Nahversorgungsstandort über Geh-, Fuß- und Radwege funktional gut angebunden. Z. B. ist das durch die Bahnlinie vom Planstandort getrennte Wohngebiet Hombruch über den Hombrucher Weg an zwei Punkten durch Unterführungen, einmal ca. 200 m nördlich des Grundstückes zur Baarstraße und einmal ca. 800 m westlich zum Schapker Weg, erreichbar.

Die Fußwegeanbindung in Richtung Westen entlang des Grünzuges Schapker Bach und in Richtung Innenstadt entlang des Grünzuges Baarbach ist hingegen auch gestalterisch attraktiv. Die Baarstraße wie auch der Schapker Weg sind im Umfeld der Planstandortes verkehrssicher mit Geh- und Radwegen ausgestattet.

Lichtsignalanlagen am Knotenpunkt Baarstraße/Schapker Weg ermöglichen eine sichere Querung der Hauptverkehrsstraßen für Fußgänger und Radfahrer.

3. Förmliche Planungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, Stand Februar 2009, wird der Bereich des Plangebietes als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt, die sich nach Norden hin großflächig fortsetzen. Südlich und südwestlich des Plangebietes ist großflächig Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die L 680 Baarstraße wird als bestehende Straße für den vorwiegend regionalen Verkehr dargestellt.

Das geplante Sondergebiet für die Nahversorgung ist mit der GIB-Ausweisung grundsätzlich verträglich. Die vorliegende Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2 Landschaftsplan / Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Schutzgebiete und geschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

- Sondergebiet SO6 gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel, max. VK: 7.000 qm, nicht zentrenrelevant« im Bereich des ehem. Molkereigrundstückes,
- Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO nördlich angrenzend an den vorhandenen Fahrbahnbereich des Schapker Weges (ein Randstreifen ist aufgrund der Parzellenunschärfe mit im Geltungsbereich) und
- Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB östlich des ehem. Molkereigrundstückes.

Die Straßenzüge L 680 Baarstraße und K 17 Schapker Weg sind als Straßenverkehrsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Der Baarbach ist als Wasserfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB ausgewiesen.

Südlich, westlich und östlich grenzt eine zusammenhängende Grünflächendarstellung an das Plangebiet, die sich nach Westen beidseitig entlang des Schapker Weges und im Südosten entlang des Baarbaches fortsetzt. Südlich der Grünfläche entwickelt sich die weitläufige Wohnbauflächendarstellung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) des Nussberges.

Nordwestlich des Plangebietes grenzt eine gewerbliche Baufläche an das Plangebiet, die sich nach Norden entlang der Baarstraße weiterentwickelt. Nordöstlich wird entlang der Baarstraße ein Sondergebiet SO5 gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel – Möbelmarkt – ausgewiesen. Das Sondergebiet wird südlich und östlich von gewerblicher Baufläche umschlossen. Als Trennlinie fungiert die Wasserflächendarstellung des Baarbaches.

Östlich des Plangebietes bzw. der Baarstraße grenzen weitläufige Flächen für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB an, weiter östlich verbunden mit der nachrichtlich übernommenen Geltungsbereichsgrenze des Landschaftsplanes. Zwischen dieser Grenzlinie und der Baarstraße wird ein Gasthaus mit Freizeiteinrichtungen ausgewiesen.

Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Die vorliegende städtebauliche Planung stimmt in dem wesentlichen Bereich, dem Bereich des ehem. Molkereigrundstückes, nicht 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 der nördliche Bereich des ehem. Molkereigrundstückes, auf dem das Nahversorgungszentrum geplant ist, zukünftig als Sondergebiet SO6 gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung »großflächiger Einzelhandel für die Nahversorgung« dargestellt werden. Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang das neu ausgewiesene Sondergebiet SO6 als Zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, verbunden mit der Konkretisierung als Nahversorgungszentrum mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 qm.

Der südliche und südwestliche Teilbereich des ehem. Molkereigrundstückes wird analog dem angrenzenden Bereich zukünftig als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen, so dass sich das bisher ausgewiesene Sondergebiet flächenmäßig um ca. 1/3 reduziert.

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

3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet ist seit 2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 »Baarstraße/ehem. Molkerei« rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist mit dem Plangebiet dieser 2. Änderung lageidentisch. Im Wesentlichen weist die Vorgängerplanung folgendes aus:

- Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Gartencenter mit max. 5.950 qm VKF, Fachmarkt mit max. 3.200 qm VKF sowie ein Zoo & Tierfutterfachmarkt mit max. 1.065

qm VKF) gemäß § 11 BauNVO im überwiegenden Bereich des ehem. Molkereigrundstückes. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt max. 10.215 VKF. Die überbaubare Grundstücksfläche konzentriert sich winkelförmig mittig auf dem Grundstück. Der West-, Nord-, und Ostteil des Grundstückes ist für Stellplatzanlagen vorgesehen.

- Eine Erhaltungsfestsetzung für Bäume und Sträucher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB im Bereich des Geländehanges im Süden des Grundstückes.
- Verschiedene Leitungsrechte/Leitungstrassen sowie eine Trafostation gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 bzw. 21 BauGB im Bereich des nach Norden verlängerten ehem. Tannenweges sowie in Verlängerung des Schapker Baches südlich des Schapker Weges.
- Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB für den Baarbach im Bereich nördlich der Einmündung Tannenweg.
- Straßenverkehrsfläche mit begleitender Fläche für Verkehrsgrün gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für den Bereich der Baarstraße, den Schapker Weg sowie den Tannenweg.

Mit Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Planänderung werden alle bisher gültigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 aufgehoben.

4. Einzelhandel / Informelle Planungen

4.1 Stadtentwicklungskonzept 2005

Das in Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellte Stadtentwicklungskonzept (Abschlussbericht aus dem Jahr 2005) formuliert für den Bereich »Gerling- sen/Hombruch/Iserlohner Heide/Nussberg« die Leitziele:

- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Nachfrage,
- Aufwertung des Wohnumfeldes,
- Weiterentwicklung und Umsetzung der »Integrierten Stadtteilentwicklung Hombroch«.

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

- Gestaltung attraktiver Ortseingangssituationen,
- Gestalterische Aufwertung des Straßenraumes der Baarstraße (nördlich des Plangebietes im Bereich der gewerblichen Nutzungen),
- Aufwertung von Grünen Achsen im Siedlungsbereich und Vernetzung mit dem landschaftsbezogenen Freiraum (betrifft im Plangebiet den Grünstreifen/die Hangkante südlich entlang des Schapker Weges).

Die Ziele dieser städtebaulichen Planung entsprechen den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes im Planbereich.

4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008

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.

Der Planstandort befindet sich am südlichen Rand des im Einzelhandelsgutachten definierten dezentralen Agglomerationsbereiches Baarstraße im Übergang zu angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen. Der Agglomerationsbereich Baarstraße gehört zu den insgesamt drei im Stadtgebiet ausgewiesenen dezentralen Agglomerationsbereichen, deren Einzugsbereiche sich jeweils auf das gesamte Stadtgebiet erstrecken. Die Angebotsschwerpunkte liegen im Bereich Baarstraße im kurz- und langfristigen Bedarf, die sowohl Angebote aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch aus der Warengruppe Bau- und Gartenbedarf

umfassen. Darüber hinaus wird festgestellt, dass in allen drei dezentralen Agglomerationsbereichen in beachtlichem Umfang auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente geführt werden, so dass Wettbewerbsauswirkungen zu den stadtteilbezogenen Versorgungszentren vorliegen.

Hinsichtlich der Entwicklungspotenziale der dezentralen Einzelhandelsagglomerationen wird festgestellt, dass aufgrund begrenzter ökonomischer, flächenmäßiger und städtebaulicher Rahmenbedingungen Entwicklungen nur eingeschränkt möglich sind. Aus versorgungsstrukturellen Gründen wird empfohlen, zusätzliche Verkaufsflächen ausschließlich für nicht nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente zuzulassen, die keine Umverteilungswirkungen auf schutzwürdige innerstädtische oder stadtteilbezogene Versorgungsbereiche auslösen.

Bei den nächstgelegenen im Zentrenkonzept ausgewiesenen Versorgungszentren handelt es sich um die Nahversorgungszentren (C-Zentren) Gerlingsen und Kalthof, deren Einzugsgebiete sich aufgrund der räumlich-topografisch separierten Lage und den vergleichsweise geringen Verkaufsflächengrößen vorrangig auf den jeweiligen Stadtteil beziehen. Beiden Versorgungszentren, die jeweils nur ca. 1 % der Betriebsstätten/Verkausflächen des gesamten Stadtgebietes beinhalten, kommt im Vergleich der Iserlohner Versorgungszentren lediglich eine nachgeordnete Bedeutung zu.

4.3 Städtebauliche Beurteilung der Nahversorgungssituation

4.3.1 Heutige Nahversorgungssituation

Der Siedlungsbereich Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg umfasst ca. 16.000 Einwohner und ist siedlungsräumlich gegliedert in die nördlichen Stadtteile Hombruch/Iserlohner Heide (ca. 6.500 Einwohner), den südlichen Stadtteil Nussberg (ca. 5.000 Einwohner) sowie randlich im Westen den Stadtteil Gerlingsen (ca. 4.400 Einwohner). Derzeit besitzt dieser Siedlungsbereich punktuell und peripher verteilt sieben Nahversorgungseinrichtungen, jedoch kein integriertes leistungsfähiges Nahversorgungszentrum, das als zeitgemäß und zukunftsorientiert gelten kann.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn aus dem Jahre 2008 wurde innerhalb dieses Siedlungsbereiches lediglich im Stadtteil Gerlingsen ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen, um dem bestehenden kleinen aber integrierten Standort Gerlingser Platz Rechnung zu tragen. Dabei wurde seinerzeit festgestellt, dass der Einzugsbereich sich ausschließlich auf den Stadtteil beschränkt, die Betriebe lediglich eine geringe Angebotskonzentration und keine Erweiterungsmöglichkeiten aufweisen. Darüber hinaus wurde eine negative Umsatzentwicklung festgestellt. Heute gibt es hier in punkto Lebensmittel lediglich einen ethnischen Supermarkt, der aufgrund seiner Sortimentsspezialisierung eine umfassende Nahversorgung im Stadtteil nicht sicherstellen kann.

Wesentlicher Anteil an der Nahversorgung des Siedlungsbereiches Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg übernimmt heute der im Einzelhandelsgutachten als nicht integrierter Agglomerationsbereich Baarstraße bezeichnete Bereich, dem in beachtlichem Umfang Nahversor-

gungsrelevanz bescheinigt wurde. Auf die Ausweisung eines der bestehenden Einzelhandelsstandorte als Nahversorgungszentrum wurde seinerzeit aufgrund unzureichender Integration und begrenzter Flächenverfügbarkeit verzichtet.

4.3.2 Entwicklungsperspektive Nahversorgung

Inzwischen hat es sich gezeigt, dass die in dem Siedlungsbereich Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg vorhandenen Nahversorgungsstandorte langfristig nicht mehr den stetig steigenden Marktanforderungen gewachsen sein werden und damit auf Dauer keine Entwicklungsperspektiven bieten. An allen Standorten gibt es keine Flächenpotenziale, um ein zeitgemäßes Angebot von ca. 3.000 qm Verkaufsfläche zu realisieren. Darüber hinaus wird das Einzugsgebiet der bestehenden Nahversorgungsstandorte aufgrund ihrer z. T. nicht integrierten peripheren Lagen auf Teilräume beschränkt, die im Einzelnen betrachtet nicht ausreichend Kaufkraft für ein zeitgemäßes Nahversorgungszentrum aufweisen.

Aufgrund mangelnder Entwicklungsperspektiven gibt es daher inzwischen ein konkretes Interesse bestehender Betriebe, sich an einen zentraler gelegenen Standort zu verlagern, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben.

Mit der zur Disposition stehenden Gewerbebrache und den konkreten Nutzerinteressen ergibt sich nun die Chance, ein leistungs- und zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum zu etablieren. Aufgrund seiner zentralen Lage an der Nahtstelle zu mehreren Stadtteilen kann das neue Zentrum langfristig die quantitative und qualitative Nahversorgung für den Siedlungsbereich Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg sicherstellen.

Siedlungsräumlich befindet sich der Standort im Berührungspunkt der Siedlungsbereiche Nussberg, Hombruch und Iserlohner Heide. In der westlichen Nachbarschaft liegt der Stadtteil Gerlingsen. Der nördliche Abschnitt der Baarstraße ist geprägt von gewerblicher Agglomeration, der südliche durch Begrünung geprägte Abschnitt führt anbaufrei in Richtung Innenstadt. Im Osten befindet sich zwischen Baarstraße und Seilerseestraße ein Bereich, der durch eine heterogene Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Sport und Freizeit sowie durch das Schulzentrum Hemberg geprägt ist.

4.3.3 Standort- und Erschließungssituation des Plangrundstückes

Herausragender Standortvorteil für das beabsichtigte neue Nahversorgungszentrum ist die verkehrsgünstige Lage nördlich der Innenstadt am Schnittpunkt mehrere Wohnsiedlungsbereiche. Das Grundstück liegt direkt an den Hauptverkehrszügen Baarstraße und Schapker Weg. Außerdem führt die Wohnsammelstraße Tannenweg auf den Standort zu, die weitere Erschließungsfunktionen für den angrenzenden Stadtteil Nussberg übernehmen kann.

Ebenso ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Angrenzend befindet sich an der Baarstraße die Bushaltestelle »Schapker Weg« mit insgesamt fünf Buslinien, die z. T. im 30-min-Takt zwischen der Innenstadt und dem nördlichen Stadtteilen verkehren.

Die fußläufige Erreichbarkeit von den südlich und nordwestlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen ist trotz der räumlichen Barriere der DB-Trasse südlich des Wohngebietes Hombruch als befriedigend zu bewerten. Die Baarstraße wie auch der Schapker Weg sind mit Geh-/Fuß- und Radwegen ausgestattet. Die Lichtsignalanlage des Knotenpunktes Baarstraße/Schapker Weg gewährleistet eine sichere Querung der Hauptverkehrsstraßen.

4.3.4 Fazit

Hinsichtlich der heutigen Situation der Nahversorgungszentren im nördlichen Stadtgebiet ist festzustellen, dass aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten eine Beibehaltung des Status quo tendenziell zu einer allmählich sich verschlechternden Nahversorgungssituation im Bereich Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg/Hemberg führen wird. Hierbei besteht die Gefahr, dass die städtebaulich unerwünschte Orientierung auf dezentrale, nicht integrierte Einrichtungen im Bereich Baarstraße gefestigt wird.

An dem Standort Schapker Weg/Baarstraße 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 Bereich »Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg/Hemberg« zu entwickeln. Der Standort verbessert insbesondere für den nördlichen Bereich des Stadtteils Nussberg sowie für den Stadtteil Hombruch das fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebot. Zudem bietet sich die Chance, ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot an einem Standort zu bündeln und somit eine Alternative zur dezentral und autoorientierten Versorgungsstruktur, wie sie sich heute in dem gewerblich geprägten Bereich der Baarstraße darstellt, zu entwickeln.

Die vorgesehene Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort Baarstraße/Schapker Weg mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 qm (Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 2.000 qm und Lebensmittel-Discounter mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche) sowie ggf. ergänzenden Dienstleistungsbetrieben lässt eine zukunftsfähige, angemessen dimensionierte und ausreichend leistungsstarke Nahversorgung für das Einzugsgebiet Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg/Hemberg erwarten. Im Sinne eines Zentrums für die Nahversorgung sind zentrenrelevante Sortimente auf untergeordnete Randsortimente (max. 10 % der Verkaufsfläche) zu beschränken.

Aufgrund der günstigen siedlungsräumlichen und verkehrlichen Lage kann der geplante Nahversorgungsstandort als städtebaulich gut integriert bezeichnet werden. Die städtebaulichen Standortbedingungen entsprechen damit den städtebaulichen Kriterien des Zentrenkonzeptes der Stadt Iserlohn, den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und dem Einzelhandelserlass NRW.

4.4 Auswirkungsanalyse für den Planstandort

Da der Planstandort »Baarstraße« derzeit keinem abgegrenzten zentralen Versorgungsbe-
reich zuzuordnen ist, wurde zur planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens im August
2011 eine projektbezogene »Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzun-
gen am Standort Iserlohn Schapker Weg / Baarstraße« durch die Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH, Köln (GMA) erarbeitet. Aufgabe dieser Analyse war es, die mit Realisi-
erung des Vorhabens ggf. verbundenen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versor-
gungsstrukturellen Auswirkungen zu analysieren. Konkret war zu untersuchen, welche Um-
satzverteilungen durch die Planvorhaben gegenüber den projektrelevanten Betrieben im Un-
tersuchungsraum ausgelöst werden und welche möglichen Auswirkungen hieraus resultie-
ren.

4.4.1 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
- + exponierte Lage, sehr gute Sichtbeziehungen
- + ausreichende Grundstücksgröße
- + integrierter Standort durch räumliche und funktionale Zuordnung zu Wohngebieten (v. a. Nussberg/Hemberg, Hombruch und Iserlohner Heide)
- + fußläufig erreichbares Einwohnerpotenzial
- + Anbindung an das ÖPNV-Netz in unmittelbarer Nähe zum Planstandort
- + Ausweisung als Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) gemäß Einzelhandelskonzept ist vorgesehen

Negative Standortfaktoren:

- teilweise Reliefunterschiede auf dem Grundstück durch Hanglage
- eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit für das Wohngebiet Hombruch

Aus betrieblicher Sicht ist das Planareal insgesamt gut für die Ansiedlung von Lebensmittel-
märkten geeignet. Positiv hervorzuheben sind insbesondere die exponierte Lage im Kreu-
zungsbereich zweier wesentlicher städtischer Verkehrsträger für den PKW-Verkehr, die da-
durch grundsätzlich funktionsfähige Verkehrsanbindung sowie die Grundstücksgröße.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist anzuführen, dass die projektierten Lebensmittel-
märkte an Wohngebiete angeschlossen sind, so dass ein nennenswertes fußläufig erreich-
bares Einwohnerpotenzial im Umfeld besteht. Der Planstandort ist zudem gut durch den
ÖPNV angebunden. Somit kann der Standort das Nahversorgungsangebot im nordwestli-

chen Stadtgebiet von Iserlohn verbessern. Eine Ausweisung als Nahversorgungszentrum ist vorgesehen, was aus gutachterlicher Sicht als Voraussetzung zu sehen ist.

4.4.2 Einzugsgebiet und Nachfragesituation

Unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien nimmt der Gutachter eine räumliche Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes vor. Dieses umfasst im Wesentlichen die folgenden Bereiche:

- Nordwest-Stadtteile Iserlohn (Wolfskoben, Gerlingsen, Hombruch, Iserlohner Heide/ Gewerbegebiet),
- Nussberg/Hemberg,
- Dördel,
- Teile von Bömberg/Tyrol,
- Kalthof/Umland,
- Griesenbrauck/Bilveringsen.

Im Einzugsgebiet leben gegenwärtig insgesamt ca. 23.550 Einwohner mit einem Kaufkraftvolumen im Nahrungs- und Genussmittelsektor von ca. 43,1 Mio. €. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes sind folgende Punkte festzuhalten:

- Das Einzugsgebiet umfasst zunächst die nördlich des Planstandortes gelegenen Wohngebiete Wolfskoben, Hombruch und Iserlohner Heide, von denen aufgrund der räumlichen Nähe mit deutlichen Einkaufsorientierungen auf den Planstandort zu rechnen ist. Aktuell sind hier ein Supermarkt, welcher im Falle einer Projektrealisierung verlagert werden soll, sowie zwei Lebensmitteldiscounter ansässig. In Richtung Westen wird der Stadtteil Gerlingsen, welcher derzeit nur über eine ausschnittweise Nahversorgung durch einen ethnisch geprägten Lebensmittelmarkt verfügt, auch auf den Planstandort orientiert sein.
- Im südlichen Einzugsbereich ist aufgrund der direkten Anbindung (Tannenweg) in erster Linie der Stadtteil Nussberg/Hemberg in seiner Einkaufsorientierung auf den Planstandort ausgerichtet. Aktuell befindet sich hier ein Supermarkt, der die Nahversorgung gewährleistet. Am westlichen Stadtteilrand von Nussberg besteht in der Raiffeisenstraße zudem ein SB-Warenhaus in Gewerbegebietslage, welcher das Einzugsgebiet deutlich überlagert.
- Über diesen engen Einzugsbereich hinaus wird das Planvorhaben Einkaufsorientierungen aus den weiter entfernten Stadtteilen Kalthof und Griesenbrauck/Bilveringsen im Norden sowie Dördel und teilweise Bömberg/Tyrol im Süden hervorrufen. Die Ortschaft Sümmer ist aufgrund der dortigen Angebotssituation nicht mehr zum Einzugsgebiet zu zählen. In südliche Richtung wird das Einzugsgebiet durch die Anbieter in der Innenstadt sowie das neue Nahversorgungszentrum Baedeker Platz beschränkt.

Aufgrund der funktionalen Zusammengehörigkeit des geplanten Supermarktes und des Lebensmitteldiscounters sowie der unmittelbar benachbarten Lage wird für beide Vorhaben ein identisches Einzugsgebiet zugrunde gelegt. Insgesamt ist den Planvorhaben aufgrund ihrer geplanten Betriebsgröße und der damit verbundenen Ausstrahlung eine überwiegend lokale Versorgungsfunktion zuzusprechen. In gewissem Umfang ist auch von Umsätzen mit Kun-

den von außerhalb des Einzugsgebietes auszugehen (z. B. Pendler). Vor dem Hintergrund der Lage des Planstandortes an den Ausfallstraßen Schapker Weg/Baarstraße wird hierfür ein vergleichsweise hoher Anteil an sog. Streuumsätzen berücksichtigt.

4.4.3 Projektrelevante Wettbewerbssituation

Der Gutachter stellt fest, dass im gesamten Einzugsgebiet bei den oben genannten Einzelhandelsbetrieben (ohne die geplante Supermarktverlagerung) eine Verkaufsfläche von rd. 15.000 qm mit einer geschätzten Umsatzleistung von ca. 59 Mio. € (nur Food-Umsatz) vorhanden ist. Das Angebot wird v. a. durch Lebensmitteldiscounter geprägt. Mit den vorhandenen SB-Warenhäusern bestehen zwei überörtlich ausstrahlende Anbieter, die insbesondere die vergleichsweise hohe Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet bedingen.

Im engeren Einzugsbereich der Vorhaben (Nordwest-Stadtteile Iserlohn, Nussberg/Hemberg) ist zwar ebenfalls eine Reihe von Lebensmittelmärkten ansässig, allerdings erfüllen von diesen sieben Anbietern nur zwei aufgrund ihrer integrierten Lage Nahversorgungsfunktionen. Die sonstigen Anbieter liegen innerhalb des dezentralen Agglomerationsstandortes Baarstraße und verfügen allenfalls über eine unzureichende Anbindung an Wohngebiete. Die Verkaufsflächendimensionen dieser Märkte liegen zudem meist unter den heutigen Anforderungen. Insgesamt ist daher – trotz der quantitativ guten Ausstattung – eine Entwicklung im Lebensmittelsegment zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen im Gebiet anzustreben.

4.4.4 Prognostizierte Umsatzleistungen und Umsatzverteilungen

Prognostizierte Umsatzleistungen

Für den erweiterten Supermarkt wird mittels Marktanteilkonzept ein Umsatz von insgesamt ca. 7,6 Mio. € berechnet (inklusive Nonfood-Umsätze). Es ist zu berücksichtigen, dass die Umsatzberechnung unter der Modellannahme einer Neuansiedlung erfolgte. Tatsächlich handelt es sich bei dem Vorhaben jedoch um die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Supermarktes, womit nur der zusätzlich erwirtschaftete Umsatz tatsächlich wettbewerbswirksam wird. Ermittelt man den Umsatzzuwachs unter Berücksichtigung der bisher getätigten Umsätze proportional zur Verkaufsflächenerweiterung, so errechnet sich modellhaft ein zusätzlicher Umsatz in Höhe von ca. 3,4 Mio. €, davon ca. 2,9 Mio. € im Lebensmittelsektor. Für den Lebensmitteldiscounter ist eine Umsatzleistung von ca. 4,7 Mio. € zu ermitteln (inkl. Nonfood-Umsätze).

Zu erwartende Umsatzverteilungen Vollsortimenter

Im Zuge der Erweiterung des Supermarktes durch Neubau auf dem Planstandort kann innerhalb des Einzugsgebietes eine Umsatzumverteilung im Lebensmittelsegment von ca. 1,9 Mio. € prognostiziert werden. Gemessen an der Umsatzleistung der dort ansässigen Anbieter entspricht dies einer Umverteilungsquote i. H. v. ca. 4 %. Am stärksten betroffen sind hiervon die Anbieter im Stadtteil Nussberg. Deren Umsatzrückgänge sind im Wesentlichen auf die direkte räumliche Nähe auf die vergleichbare Warensortimentsstruktur zum Planvor-

haben zurückzuführen. Außerhalb des Einzugsgebietes werde ca. 1,0 Mio. € umverteilt. Hier werden mehrere Anbieter und Standorte tangiert.

Zu erwartende Umsatzverteilungen Discounter

Im Lebensmitteldiscountbereich ist innerhalb des Einzugsgebietes von einer Umverteilung von ca. 2,1 Mio. € auszugehen, was einer Umverteilung von ca. 16 % entspricht. Aufgrund der räumlichen Nähe sind hier vor allem die Discount-Anbieter im Stadtteil Iserlohner Heide betroffen. Darüber hinaus sind für den Lebensmitteldiscounter im Nahversorgungszentrum Kalthof ebenfalls deutliche Umsatzumverteilungseffekte erwarten. Außerhalb des Einzugsgebietes werden weitere ca. 1,6 Mio. € umverteilt, die sich auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen.

Zu erwartende Umsatzverteilungen Nonfood-Bereich

In den Nonfood-Randsortimenten sind Umverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandel von ca. 1,5 Mio. € zu erwarten. Diese verteilen sich auf mehrere Betriebe und Standorte, wobei hier insbesondere die projektrelevanten Lebensmittelanbieter betroffen sein werden. Aufgrund der Vielzahl an Betrieben und der geringen Höhe der Umverteilungen sind Bestandsgefährdungen einzelner Betriebe und damit negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebietes auszuschließen.

4.4.5 Beurteilung der Projektauswirkungen

Mit der Verlagerung/Erweiterung eines Supermarktes und der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters gehen Umsatzverteilungen einher, die zu spürbaren Wettbewerbswirkungen im Einzugsgebiet und daran angrenzender Bereiche führen können. Diese Wirkungen beziehen sich vorrangig auf Standorte in Streulage und dezentralen Lagen. Eine Schutzwürdigkeit dieser Betriebe und Standorte ist unter baurechtlichen Aspekten nicht abzuleiten. Wesentliche negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

Die Planvorhaben sind hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben wie folgt zu bewerten: Mit der Planung gehen keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen in Iserlohn oder den Nachbarkommunen einher. Auch entspricht der voraussichtliche Umsatz der Vorhaben der relevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet. Allerdings liegt der Standort derzeit nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Hier ist eine Anpassung des Zentrenkonzeptes erforderlich, was derzeit parallel zu dieser Bauleitplanung beabsichtigt ist.

4.5 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, geändert im Juli 2010, 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, Bädekerplatz, Gerlingser Platz, Untergrüne, Kalthof

Vor dem Hintergrund der unter Ziffer 4.3 beschriebenen Entwicklungen wird für die Umsetzung des Planvorhabens am Standort »Baarstraße« die Ausweisung dieses Standortes als C-Zentrum / Nahversorgungszentrum im Zentrenkonzept erforderlich. Mit der Änderung des Zentrenkonzeptes soll zukünftig eine Verlagerung und Zusammenführung der bestehenden nicht integrierten Einzelhandelsstandorte im Agglomerationsbereich Baarstraße erreicht werden, verbunden mit dem Ziel, hier stattdessen ein integriertes, zentral gelegenes und leistungsfähiges Nahversorgungszentrum zu etablieren.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt in Abstimmung mit der Bezirksregierung die Änderung des Zentrenkonzeptes durch den Rat der Stadt Iserlohn und die ergänzende Festlegung eines Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück der ehem. Molkerei im Bereich Baarstraße/Schapker Weg.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Städtebauliche Planungsziele

Übergeordnete und langfristige städtebauliche Planungsziele sind

- die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation im Bereich Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg/Hemberg durch ein ausreichend leistungsfähiges integriertes Nahversorgungszentrum,
- die Reaktivierung und attraktive Neuausrichtung einer Gewerbebrache,
- die Offenlegung und Renaturierung des verrohrten Unterlaufes des Schapker Baches,
- die Entwicklung eines neuen Stadteinganges für den Stadtteil Iserlohner Heide,
- die angemessene städtebauliche, stadträumliche und verkehrliche Integration der geplanten Neuansiedlungen.

5.2 Städtebauliche Konzeption

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden städtebaulichen Planung ist die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte in Kombination mit der Renaturierung des Schapker Baches.

Im Einzelnen sieht das städtebauliche Konzept drei unterschiedliche Nutzungsbereiche vor:

- Entwicklung des Nahversorgungszentrums auf dem nördlichen und überwiegenden Grundstücksbereich der ehem. Molkerei,
- Offenlegung des Unterlaufes des Schapker Baches, verbunden mit der Einrichtung einer neuen Trasse auf dem ehem. Molkereigrundstück zwischen dem geplanten Nahversorgungszentrum und dem südlich angrenzenden Hang,
- Bestandsicherung des Baarbaches und straßenbegleitender Grünflächen im Osten entlang der Baarstraße.

5.2.1 Nahversorgungszentrum

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 betriebsadäquaten Stellplatzanlage für mind. 180 Kundenparkplätze. Die Grenze zur Großflächigkeit (derzeit 800 qm Verkaufsfläche) wird somit von beiden Märkten überschritten.

Die beiden Lebensmittelmärkte werden vis-à-vis zueinander auf dem länglich geschnittenen Grundstück angeordnet, verbunden durch die Kundenstellplätze im zentralen Bereich zwischen den Märkten. Der weniger breite Discounter wird im schmaleren Grundstücksteil im Westen angeordnet, der flächenintensivere Vollsortimenter an städtebaulich prägnanter Stelle des Knotenpunktes Schapker Weg/Baarstraße im Nordosten. Es handelt sich hierbei um eine in der Praxis erprobte Anordnung, um Synergieeffekte zwischen den beiden Betriebsformen adäquat nutzen und unnötig lange Wege für den Kunden vermeiden zu können.

Die geplanten Gebäude sollen in Form einer Straßenrandbebauung entlang des Schapker Weges angeordnet werden und hier durch entsprechend hohe Fassaden den Straßenraum im Sinne einer angemessenen wirksamen Raumkante begrenzen. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes, insbesondere im Westen, werden die Gebäude ohne Vorzone bis unmittelbar an die Straßenbegrenzung herangerückt.

Das gesamte Grundstück weist derzeit starke Höhenunterschiede auf. Neben der raumbegrenzenden Hangkante im Süden gibt es im mittleren Teil des Grundstückes einen mehrere Meter umfassenden Geländesprung, der durch das noch vorhandene leerstehende ehem. Molkereigebäude aufgenommen wird. Damit gibt es auf dem ehem. Molkereigelände zwei deutlich unterschiedliche Höhenniveaus. Der Betrieb des Nahversorgungszentrums erfordert jedoch eine ebene Fläche, die allenfalls leicht geneigt ist, so dass alle aufstehenden Gebäude abgebrochen und das Gelände entsprechend eingeebnet werden muss. Das neu geplante Höhenniveau vermittelt dabei zwischen den unterschiedlichen Bestandshöhen und bildet ein leichtes Gefälle von max. 2,5 % in Richtung Osten zum Tannenweg aus. Hierdurch werden im mittleren und östlichen Teil des Grundstückes großflächige Aufschüttungen und im Westen außerhalb des noch aufstehenden Molkereigebäudes Abgrabungen erforderlich. Das maximale Gefälle des zukünftigen Parkplatzniveaus ergibt sich aus der Anforderung, das selbstständige Wegrollen von Einkaufswagen zu vermeiden und damit die Verkehrssicherheit auf dem Parkplatz zu gewährleisten.

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt in erster Linie über die bisherige, großzügig ausgebaute Zufahrt Baarstraße/Tannenweg. Eine zweite untergeordnete Zu- und Ausfahrt befindet sich am Schapker Weg, ungefähr in der Mitte zwischen den Märkten gelegen, und ist aus verkehrstechnischen Gründen jeweils nur für Rechtsein- und Rechtsausbieger befahrbar (näheres hierzu vgl. Pkt. 8 Verkehr).

Der Kundenparkplatz der Märkte wird über eine zentrale Zufahrtsgasse, die auch die beiden gegenüberliegenden Anbindungspunkte miteinander verbindet, für den Kunden übersichtlich organisiert. Zwischen den Märkten werden die Stellplatzpakete orthogonal zu den Märkten und der zentralen Fahrgasse angeordnet, so dass die einzelnen Stellplatzfahrgassen auf die Märkte zulaufen und dadurch eine gute Übersichtlichkeit und Orientierungsmöglichkeit auf dem Parkplatz herrscht. Die Mitarbeiterstellplätze werden entlang der noch vorhandenen und später zum Grundstück der ehem. Molkerei gehörenden Trasse des verlängerten ehem. Tannenweges angeordnet. Hier im rückwärtigen Bereich des Vollsortimenters befand sich bereits während der Vorgängernutzung eine kleine Stellplatzanlage. Die ehem. Trasse des Tannenweges wird u. a. auch deswegen weiterhin für Erschließungszwecke genutzt, weil hier zahlreiche z. T. übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen (vgl. Pkt 2.2.3 Ver- und Entsorgungsanlagen/Bachverrohrung auf dem Grundstück der ehem. Molkerei).

Die Anlieferung der Märkte erfolgt über die Hauptzufahrt vom Tannenweg aus. Die Anlieferungszonen der beiden Märkte sind an der lärmvorbelasteten Nordwestseite der Gebäude zum Schapker Weg hin angeordnet und werden aus Schallschutzgründen wie auch aus gestalterischen Gründen eingehaust. Die Fahrgassen auf dem Parkplatz sind so bemessen, dass ein Zurückstoßen der Lkw's jeweils entlang der nördlichen Fahrgasse in Richtung Anlieferungszone möglich ist.

5.2.2 Offenlegung des Schapker Baches

Der Schapker Bach wurde im Zuge der Siedlungsverdichtung stark reguliert und kanalisiert. Aufgrund der seinerzeit verdichteten gewerblichen Molkereinutzung und der engen Platzverhältnisse auf dem Grundstück wurde der Schapker Bach in diesem Bereich kanalisiert im Gehweg des Schapker Weges geführt, bevor er weiter östlich in den Baarbach mündet.

Für die Renaturierung des Schapker Baches im Bereich des Bachoberlaufes bis zum Plangebiet liegt bereits eine förderfähige Ausführungsplanung vor. Das brach liegende Grundstück der Molkerei bildete bisher die entscheidende Barriere, um den Bach vollständig zu renaturieren und hierfür entsprechende Förderungen und Genehmigungen zu erhalten.

Mit der Entwicklung und Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache ergibt sich nun die städtebauliche und gewässerökologische Chance, angesichts einer gegenüber der Vorgängernutzung geringeren baulichen Inanspruchnahme des Grundstückes den Schapker Bach renaturiert in einer offenen Trasse über das Grundstück zu führen.

Für den neuen Bachlauf steht im westlichen Grundstücksteil eine großzügige Fläche mit rd. 30 m nutzbarer Breite zur Verfügung. Im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums wird der Bachlauf zukünftig südlich der geplanten Gebäude entlang des Hangfußes geführt, unterquert den Tannenweg und mündet dann weiter östlich im Bereich der bestehenden Grünanlage in den Baarbach.

Der Betrieb des Nahversorgungszentrums erfordert bestimmte Mindestabmessungen und Flächengrößen, die im mittleren und östlichen Bereich das zur Verfügung stehende Grundstück weitgehend beanspruchen. Um das geplante Nahversorgungszentrum aus betrieblicher Sicht sinnvoll auf dem Grundstück anordnen zu können, verringert sich im Bereich des geplanten Discounters auf einer Länge von ca. 80 m die für den Bachlauf zur Verfügung stehende Breite auf max. 9,5 m. Im Anschluss hieran steht weiter östlich mit einer Breite von max. 13,5 m wieder ein breiterer Korridor zur Verfügung.

Um die geforderten Mindestbreiten für Gebäude und Bachtrasse im Bereich des Discounters zu ermöglichen, wird hier ein Eingriff (Abtrag) in den Hang erforderlich.

Die genaue renaturierte Führung des neuen Bachlaufes innerhalb des zur Verfügung stehenden Korridors wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Rahmen eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet.

5.2.3 Grünflächen und Baarbach entlang der Baarstraße

Zwischen der ehem. Verlängerung des Tannenweges und der Baarstraße befindet sich ein mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsener Grünstreifen, der das ehem. Molkereigelände zur Baarstraße hin räumlich einfasst und abgrenzt. Im südlichen Abschnitt dieses Grün-

streifens verläuft in Tieflage der Baarbach, der dann ungefähr auf mittlerer Höhe des Grünstreifens die Baarstraße unterquert. Demgegenüber besitzt der Grünstreifen im Norden im Einmündungsbereich des Schapker Weges in die Baarstraße den Charakter einer offenen, aufgelockerten Grünanlage, die lediglich mit einigen wenigen großkronigen Bäumen bestanden ist und Blickbeziehungen auf das Grundstück ermöglicht. Die beschriebenen Grünflächen werden von der Planungskonzeption nicht berührt und bleiben unverändert erhalten.

5.3 Untersuchte Konzeptalternativen

Nach Aufgabe der Molkereierwerke gab es bereits mehrfach ein Investitionsinteresse für den Standort. In diesem Zusammenhang wurden in der Vergangenheit bereits mittels unterschiedlicher städtebaulicher Konzeptionen eine Konversion und Wiedernutzbarmachung des brachgefallenen Grundstückes untersucht. Diese städtebaulichen Konzeptionen wurden u. a. durch zwei Planverfahren, der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 und dessen 1. Änderung, konkretisiert. Aus unterschiedlichen Gründen konnten die bisherigen Konzepte nicht umgesetzt werden.

Aufgrund seiner zentralen städtebaulichen Lage an einer wichtigen Straßenkreuzung unmittelbar nördlich der Innenstadt sowie der gewerblichen Vorbelastung des Grundstückes sind hier im Grunde nur großflächige gewerbliche Nutzungen oder Einzelhandelsnutzungen wirtschaftlich realisierungsfähig. Wohnnutzungen scheiden aufgrund der Immissionsbelastung und der baulichen Vorprägung des Grundstückes aus. Für standortadäquate großflächige Dienstleistungsnutzungen gibt es derzeit in Iserlohn keine Nachfrage.

Aufgrund des sowohl verkehrsgünstigen wie auch wohnortnahen Standortes gibt es konkrete Interessenten aus dem Bereich »Einzelhandel mit Lebensmitteln«. Die Standortbedingungen und Auswirkungen des Vorhabens wurden verschieden gutachterlich untersucht und die Realisierungsfähigkeit beschieden.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Situation ist die vorliegende Planung die einzig umsetzungsfähige und am besten standortgeeignete Alternative. Die Untersuchung weiterer Konzeptalternativen erübrigt sich somit in diesem Falle.

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 und 11 BauNVO)

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 Bereich Nordwest-Stadtteile Iserlohn/Nussberg/Hemberg ein Nahversorgungszentrum mit großflächigem 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.

Um die städtebauliche Entwicklung kleinräumlich und detailliert steuern zu können, wird das Sondergebiet räumlich in zwei Teilbereiche, SO1 und SO2, aufgeteilt. Die festgesetzte Trennlinie orientiert sich hierbei an der Anordnung der geplanten großflächigen Nutzungen

Gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Nr. 2 und in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird im SO1-Gebiet die zulässige Größe der Verkaufsflächen für den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter auf max. 2.000 qm begrenzt. Für den geplanten großflächigen Lebensmittel-Discounter im SO2-Gebiet wird die zulässige Größe der Verkaufsflächen auf insgesamt max. 1.000 qm begrenzt. Die Summe der festgesetzten Verkaufsflächen beläuft sich somit auf maximal 3.000 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 SO1-Gebiet darüber hinaus auf maximal 100 qm je Betrieb. Für das SO2-Gebiet kann angesichts der maximal zulässigen Verkaufsgröße 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

Für das Sondergebiet wird entsprechend der beabsichtigten großflächigen Nutzungstypologie 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 Molkerei nahezu vollflächig versiegelt war,
- die in Rede stehende Fläche eine, im städtebaulichen Zusammenhang gesehen, untergeordnete Größe besitzt und,
- südlich, westlich und östlich angrenzend Gehölz-, Grün- und Freiflächen festgesetzt werden bzw. sich vorhandene weitläufige Gehölz-, Grün- und Freiflächen anschließen, welche die negativen Umweltauswirkungen der erhöhten Bodenversiegelungen in dem Baugebiet ausreichend ausgleichen.

Auf die Ausweisung einer Geschossflächenzahl wird vor dem Hintergrund der vorgenommenen Beschränkung auf maximal ein zulässiges Vollgeschoss verzichtet.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für das Sondergebiet wird ein Vollgeschoss als maximal zulässig festgesetzt. Dies ist auf die geplante Gebäudetypologie der Lebensmittelmärkte abgestimmt und fügt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung in die vorhandene (überwiegend gewerbliche) Baustruktur im Umfeld.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das neu ausgewiesene Nahversorgungszentrum befindet sich in städtebaulich zentraler Lage. Der angrenzende Kreuzungsbereich Baarstraße/Schapker Weg markiert eine für das Stadt- wie auch das Landschaftsbild markante Stelle im Übergang zum Stadtteil Iserlohner Heide. Um der städtebaulichen Bedeutung des Standortes als Ortseingang, der landschaftlichen Hangsituation und der geplanten Nutzung gerecht zu werden, soll das Nahversorgungszentrum zum öffentlichen Straßenraum Präsenz und ein angemessen signifikantes Erscheinungsbild zeigen können, gleichzeitig aber auch in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Insbesondere da es sich hier um einen städtebaulich markanten Knotenpunkt handelt, ist es aus stadtgestalterischer Sicht geboten, eine ausreichende Gebäudehöhe bzw. Raumkante zum Straßenraum zu ermöglichen. Die Beschränkung der Höhenentwicklung hingegen dient dazu, dass das Zentrum nicht unangemessen dominant in Erscheinung tritt und dabei das südlich sich anschließende landschaftliche Erscheinungsbild in seiner Qualität unverhältnismäßig einschränkt. Aus diesem Grunde werden maximale Gebäudehöhen für das Nahversorgungszentrum festgesetzt, die einerseits ausreichend Spielräume für die Realisierung der geplanten Gebäudetypologien lassen, andererseits die angemessene Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe zielen darauf ab, dass hier eingeschossige hallenartige Gebäude für großflächige Nutzungen realisierbar sind, die eine entsprechend größere Geschosshöhe benötigen. Straßenseitig sind im Sinne einer angemessenen städtebaulich-repräsentativen Raumwirkung höhergezogene Außenwände berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der geplanten Geländeeinebnung im Bereich des ehem. Molkereigrundstückes berücksichtigen die Höhenfestsetzungen maximale Gebäudehöhen von ca. 12-14 m.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt (hier: Normalhöhennull - NHN) bis zur Oberkante baulicher Anlagen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Um die in Hinblick auf die geplanten Nutzungen vergleichsweise ungünstig geschnittenen Grundstücksverhältnisse optimal ausnutzen zu können und eine Straßenrandbebauung entlang des Schapker Weges zu ermöglichen, sind die festgesetzten Baugrenzen entlang des Schapker Weges lageidentisch mit der Straßenbegrenzungslinie. Ansonsten wird aus Gründen der Flexibilität bei der weiteren Planungskonkretisierung lediglich ein Mindestgrenzabstand von 3 m vorgegeben. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Osten berücksichtigt die vorhandenen Leitungstrassen entlang der ehem. Tannenwegverlängerung sowie des derzeit verrohrten Schapker Baches.

Insgesamt orientieren sich Größe und Geometrie der überbaubaren Grundstücksflächen an den Flexibilitätsanforderungen der beabsichtigten großflächigen Nutzungen und Gebäudetypen, den Rahmenvorgaben des Grundstückszuschnittes sowie den erforderlichen Mindestgrenzabständen.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich überall innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig, d.h. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzung einer Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO ist im vorliegenden Falle nicht erforderlich, da bedingt durch

- die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - die Beschränkungen und Eigenarten der geplanten Nutzungsarten und der damit im Zusammenhang stehenden Gebäudetypologien sowie
 - die eingeschränkten Grundstücksverhältnisse
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausreichend sichergestellt ist.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.4.1 Straßenverkehrsfläche

Die plangebietsbegrenzenden Straßenzüge – hierzu zählen die Baarstraße im Osten, der Schapker Weg im Norden und der Tannenweg im Südosten – werden als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen beinhaltet insbesondere die Knotenpunkte Schapker Weg/Baarstraße sowie Baarstraße/Tannenweg. Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien orientieren sich hierbei an den bestehenden Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenzen.

Umfang und Lage der bereits bisher in dieser Form festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind von dieser Planänderung nicht betroffen.

6.4.2 Flächen für Verkehrsgrün

Die im nordöstlichen Bereich des Plangrundstückes an der Baarstraße vorhandenen straßenbegleitenden Grünflächen sowie die bestehende Grünanlage im Einmündungsbereich des Schapker Weges in die Baarstraße werden vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Situation und der bisher hier gültigen Festsetzungen weiterhin als Verkehrsgrün festgesetzt.

6.4.3 Zu- und Ausfahrtsverbot

Östlich des Knotenpunktes Schapker Weg/Baarstraße wird entlang des Schapker Weges ein Ein- und Ausfahrtsverbot für das geplante Baugebiet festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist die ausreichende Sicherstellung der gebotenen Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf klassifizierten Straßen in tendenziell mit Unfallrisiken behafteten Kreuzungs- und Einmündungsbereichen. Das Zu- und Ausfahrtsverbot reicht von der nordöstlichen Baugebietsgrenze bis zur geplanten Parkplatzzufahrt mittig zwischen den geplanten Gebäuden.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Belange der im Bereich der Flurstücke 244 und 239 (ehem. Verlängerung des Tannenweges) durch das Plangebiet verlaufenden Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungskanäle sowie zur Sicherung der vorhandenen Verrohrung des Schapker Baches im nördlichen Grundstücksrandbereich (vgl. Pkt 2.2.3 Ver- und Entsorgungsanlagen/Bachverrohrung auf dem Grundstück der ehem. Molkerei) wird es erforderlich, die vorhandenen Leitungs- und Kanaltrassen sowie deren Schutzstreifen mit Leitungsrechten bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger bzw. Eigentümer zu sichern, soweit sie sich zukünftig innerhalb privater Grundstücksflächen befinden. Im Bereich öffentlicher Flächen ist eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung entbehrlich.

Die darüber hinaus den nördlichen und westlichen Grundstücksbereich tangierenden Leitungs- und Kanaltrassen, hierzu gehören u. a. auch ein Teilstück des verrohrten Schapker Baches sowie die seinerzeit für die Molkereinutzung eingerichteten Anschlussleitungen und Anschlüsse (u. a. Ferngasanschluss mit Ferngasstation im Südosten), stehen entweder in Konflikt mit den geplanten Nutzungen oder werden nicht mehr benötigt. In Abstimmung mit den jeweils zuständigen Leitungs- und Versorgungsträgern werden diese Leitungen und Kanäle entsprechend außerhalb des Baugebietes verlegt oder rückgebaut. Eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung dieser Trassen und Anschlüsse erübrigt sich somit.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL¹ und L²) umfassen die Befugnis der jeweilig bezeichneten Institutionen und Unternehmen ihre vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu unterhalten und in diesem Zusammenhang alle hierfür erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen innerhalb des festgesetzten Bereiches sind unzulässig. Darüber hinaus sind bei Bau- und Pflanzmaßnahmen die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers zu beachten.

6.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um den Schutz der im Umfeld der geplanten Märkte vorhandenen Wohnnutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ausreichend planungsrechtlich zu sichern, sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum (vgl. Punkt 7.4) aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Einzelhandelsstandortes erforderlich.

Bei den Schutzmaßnahmen handelt es sich um

- bestimmte schallemissionsmindernde Maßnahmen im Bereich des geplanten Parkplatzes (Bodenbelag in Asphalt, Mauereinfriedung zum Schapker Weg),
- die Einhausung der Anlieferbereiche beider Märkte,
- die Einhaltung von bestimmten schalltechnischen Mindestqualitäten der Einhausung sowie der Mauer entlang des Parkplatzes zur Gewährleistung einer wirksamen Schallabschirmung.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Schallschutzmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen. Dabei sollen mit Blick auf die nachfolgende konkretisierende Entwurfsplanung, unter Berücksichtigung der mit den Festsetzungen verbundenen schalltechnischen Ziele, ausreichend Spielräume hinsichtlich der genauen Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen offen gehalten werden.

Ergänzende Schallschutzmaßnahmen, die im Falle längerer Öffnungszeiten (nach 21.30 Uhr) erforderlich werden sollten, werden im gegebenen Fall konkret im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages geregelt.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Erhaltungsgebot

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Der Bebauungsplan setzt zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher auf den Hangflächen südlich des geplanten Nahversorgungszentrums fest.

Diese Festsetzungen haben zum Ziel, dass die hier vorhandenen Gehölze mit ihrem gliedernden und landschafts- bzw. ortsbildprägenden Charakter erhalten bleiben, soweit dies mit den Belangen der Bachoffenlegung und des geplanten Nahversorgungszentrums vereinbar ist. Eingriffe aufgrund von baulichen Maßnahmen sind jedoch nicht auszuschließen, so dass in Anspruch genommene Flächen oder sonstige abgängige Gehölze anschließend wiederherzustellen sind.

Um eine ökologische Mindestqualität und landschaftliche Integration zu gewährleisten, sind für die Umsetzung der Erhaltungs- und Ersatzgebote ausschließlich Laubgehölze bestimmter standortgerechter heimischer Arten in entsprechender Anpflanzqualität zu verwenden.

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 Anlage 1 Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 zum UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe, für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ab einem Prüfwert von 1.200 qm Geschossfläche eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan überschreiten die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und damit die zulässige Geschossfläche in der Summe diesen Prüfwert deutlich. Somit ist für die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c Satz 1 UVPG, unter Zugrundelegung der in Anlage 2 des Gesetzes aufgeführten Kriterien, durchzuführen (vgl. Pkt. 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 September 2011 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 UVPG aufgeführten Kriterien. Ziel der Vorprüfung ist es einzuschätzen, inwiefern die Umsetzung dieses Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen besitzt, die im Rahmen ei-

ner 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.

Im Ergebnis kommt die Vorprüfung zu der Einschätzung, dass das Plangebiet keiner weiterführenden Umweltprüfung bedarf. Die Untersuchung der Schutzgüter weisen keine Anhaltspunkte auf, die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen. Zusammenfassend ist Folgendes festzustellen:

Die Anlage der SB-Märkte mit Stellplätzen führt zu einer Versiegelung von 1,36 ha, die zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Natur und Landschaft führt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Standorts als ehemaliges Werksgelände mit einem sehr hohen Anteil versiegelter Flächen sind die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser als sehr gering einzustufen.

Demgegenüber werden im Rahmen der Offenlegung des verrohrten Schapker Baches zurzeit befestigte Flächen entsiegelt (Entsiegelung insgesamt ca. 0,43 ha) und als Retentionsflächen für den renaturierten Bach hergestellt. Es ist beabsichtigt, die ca. 285 m lange Verrohrung des Schapker Baches aufzuheben und den Bachlauf naturnah gestaltet in einem ökologisch aufgewerteten Bereich zwischen Einzelhandelsstandort und Waldrand zu führen.

Die wesentliche Beeinträchtigung für Natur und Landschaft liegt in der randlichen Inanspruchnahme eines waldartigen Gehölzbestandes, die sich aus dem Eingriff (Abtrag) in den Hang ergibt, der für die geforderten Mindestbreiten für Gebäude und Bachtrasse im Bereich des Discounters erforderlich ist. Dabei sind vor allem Sukzessionsgebüsche betroffen.

Der Standort des Vorhabens ist ansonsten hinsichtlich der Nutzungen des Gebietes sowie des Reichtums, der Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter gering empfindlich. Sensible oder schutzwürdige Bereiche der Natur und Landschaft sowie nach Fachgesetzen eingestufte Schutzgebiete oder -objekte sind im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.

Geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können durch erhöhte Lärmemissionen des Einzelhandelsstandortes entstehen. Die schalltechnischen Berechnungen für die Plansituation nach Inbetriebnahme der vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen haben ergeben, dass im normalen Betriebsgeschehen im Tageszeitraum die Beurteilungspegel durch die gewerbliche Nutzung vom Betriebsgrundstück die zulässige Obergrenze von 55 dB(A) an den Wohngebäuden am Schapker Weg bei ungünstigen Ansätzen um bis zu 1 dB(A) überschreiten können. Zur Einhaltung der zulässigen Immissionen ist daher die Parkplatzoberfläche in Asphaltbauweise herzustellen und an der Westseite des Parkplatzes zum Schapker Weg eine 1 m hohe Mauer zu errichten. Daneben ist die Einhausung der Anlieferbereiche beider Märkte in einer Schall mindernden Bauweise herzustellen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Lärmschutzmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Zum gegenwärtigen Stand des Vorhabens entstehen keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG ist somit aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Grünplan, Büro für Landschaftsplanung aus Dortmund ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Artenschutzprüfung Bebauungsplan Nr. 250 »Baarstraße / ehem. Molkerei«, 2. Änderung, vom 01.09.2011). Hierbei erfolgten sowohl die Erfassung als auch eine artenschutzrechtliche Einschätzung der Betroffenheit der in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten und deshalb streng geschützten Fledermausarten.

Im Vordergrund stand die Frage, ob die Gebäude der ehemaligen Molkerei, die im Zuge der Umgestaltung abgerissen werden sollen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für streng geschützte Fledermausarten darstellen.

Im Untersuchungszeitraum von Juni bis Juli wurden in zwei Nächten durch Gebietsbegehungen mit dem Detektor und den Einsatz von Horchkisten mit Zwerg- und Breitflügelfledermaus und Großem Abendsegler drei Fledermausarten sicher nachgewiesen, weiterhin wurde mindestens eine weitere Art der Gattungen Myotis / Plecotus erfasst.

Es wurden keine Wochenstuben- oder Tagesschlafquartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Aufgrund der Horchkistenbefunde ergaben sich Hinweise, dass die leer stehenden Gebäude als Paarungsquartier für Zwergfledermäuse dienen könnten. Dass einzelne Zwergfledermäuse im Gebäude überwintern, kann ebenfalls nicht völlig ausgeschlossen werden. Für alle weiteren Arten kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass die Gebäude keine Quartierfunktion besitzen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden daher nicht erfüllt.

Die Tötung einzelner Zwergfledermäuse, die möglicherweise im Gebäude überwintern, wird als unvermeidbar eingestuft, weil die Tiere in den meisten Fällen so versteckt hängen, dass man sie vor dem Abriss nicht finden und bergen kann. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden daher nicht erfüllt.

Weil keine essentiellen Habitatbestandteile der nachgewiesenen Fledermausarten von den Planungen betroffen sind, ergibt sich auch kein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Das Plangebiet ist durch überbaute, versiegelte Flächen des ehemaligen Werksgeländes unmittelbar an stark befahrenen Straßen sowie Teilflächen mit Gehölzaufwuchs und randliche Gehölzbestände gekennzeichnet. Landwirtschaftsflächen und sonstige Offenlandbiotop kommen nicht vor, so dass Nahrungs- und Bruthabitate für die gefährdeten Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft fehlen. Da auch keine geeigneten Großstrukturen zur Fortpflanzung (Horstbäume bzw. Höhlenbäume) vorzufinden sind, sind Brutvorkommen

der streng geschützten Greif- und Eulenvögel sowie von gefährdeten Spechtarten nicht zu erwarten.

Vorkommen der im Bereich des Messtischblattes, in dem das Plangebiet liegt, nachgewiesenen planungsrelevanten Arten Schlingnatter und Haselmaus können für die Eingriffsfläche ebenfalls mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

7.4 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum im September 2011 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Hierbei waren die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung der Nahversorgungsmärkte aus Sicht des Geräuschemissionsschutzes zu bewerten. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräusche erfolgte auf Grundlage der 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG »Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm«. Zur Beurteilung von planungsbedingten Geräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden die 16. BImSchV und die RLS-90 herangezogen. Die Berechnung der Geräusche von der Parkplatzfläche erfolgte nach dem Verfahren der aktuellen »Parkplatzlärmstudie« des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die Verkehrsmengen wurden aus der begleitenden verkehrstechnischen Untersuchung übernommen.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben im Wesentlichen Folgendes gezeigt:

- Im normalen Betriebsgeschehen im Tageszeitraum können die Beurteilungspegel durch die gewerbliche Nutzung vom Betriebsgrundstück die zulässige Obergrenze von 55 dB(A) an den Wohngebäuden am Schapker Weg bei ungünstigen Ansätzen um bis zu 1 dB(A) überschreiten.
- Bei Öffnungszeiten bis 22 Uhr ist durch die Abreise der letzten Kunden und der Mitarbeiter nach 22 Uhr eine Überschreitung von 40 dB(A) um knapp 2 dB(A) möglich.
- Zur Einhaltung der zulässigen Immissionen ist die Parkplatzoberfläche in Asphaltbauweise herzustellen. An der Westseite des Parkplatzes zum Schapker Weg ist eine Mauer mit einer Höhe von 1,0 m und einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/qm zu errichten.
- Die Einhausung der Anlieferbereiche beider Märkte ist in einer schallmindernden Bauweise herzustellen. Für die Tore ist ein Schalldämmmaß von 20 dB(A) erforderlich. Die Umfassungsbauteile sollten Schalldämmmaße von mindestens 30 dB(A) aufweisen. Im Rahmen des Bauantrages ist dieses bei Vorliegen der abschließenden Geometrie des Baukörpers zu überprüfen.
- Um eine Öffnungszeit bis 22 Uhr zu ermöglichen sind schallmindernde Maßnahmen an den Einkaufswagenboxen erforderlich. Denkbar ist eine schalltechnisch wirksame Einhausung oder Abschirmung oder die Verwendung von Einkaufswagen mit Kunststoffkorb.
- Von den Lüftungs- und Klimageräten sind keine relevanten Geräuschbeiträge zu erwarten.
- Mit den beschriebenen Maßnahmen ist die geplante Nutzung mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich und unkritisch.

- Die Zunahme des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßenraum ist für den überwiegenden Teil der Anwohner nicht wahrnehmbar. Im überwiegenden Teil des öffentlichen Straßennetzes sind unzumutbare Verhältnisse nicht zu erwarten.
- Durch die Errichtung der Signalanlage am Knotenpunkt Baarstraße / Tannenweg / Immermannstraße ist für die Gebäude am Holunderweg eine Veränderung der Geräuschkulisse zu erwarten, die jedoch in den allermeisten Fällen aufgrund der Entfernung nicht zu einer wesentlichen Änderung der Geräuschbelastung im Sinne der 16. BImSchV führt. Grundsätzlich sollte jedoch geprüft werden, ob die Signalanlage im Nachtzeitraum ausgeschaltet werden kann, da die gewerbliche Nutzung in diesem Zeitraum nicht vorhanden ist. In diesem Fall würde zumindest die heutige Geräuschbelastung im Nachtzeitraum nicht verschlechtert.

Es kann daher abschließend festgestellt werden, dass die Planung hinsichtlich der Lärmsituation realisierbar ist. Die beschriebenen Maßnahmen zur Begrenzung der Geräuschbelastung sind zu beachten.

7.5 Bodenlagernde Rückstände

Der östliche Teil des ehem. Molkereigeländes wird im Altlastenkataster des Märkischen Kreises als Altstandort »ehem. Betriebsgebäude der Tuffi-Campina Werke« unter der Nr. 06/169 geführt.

Im Rahmen der Standortstudie der Milchwerke wurde das Betriebsgelände in Iserlohn anhand von vier Rammkernsondierungen an den ausgesuchten Stellen durch das Institut Tischler und Partner GmbH, Darmstadt im Jahre 1997 untersucht. Bei dieser Untersuchung wurde keine gravierende Bodenbelastung festgestellt, die eine Kennzeichnung rechtfertigen würde. Die oberirdischen Betriebsgebäudeteile der ehemaligen Milchwerke (Verwaltung, Kühlraum, LKW-Waschhalle sowie Kesselraum) wurden zum großen Teil im Jahre 2001 abgebrochen. Der Rückbau des restlichen Gebäudebestandes wurde beantragt, aber bis jetzt noch nicht durchgeführt. Eine Bodenuntersuchung für eine mögliche Folgenutzung fehlt ebenfalls.

Da das Betriebsgrundstück von gewerblich-industrieller Nutzung geprägt war, kann eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird seitens der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen, eine orientierende Bodenuntersuchung im möglichen Bereich der Baufläche zur Planungssicherheit durchzuführen. Umfang und Art der Untersuchung sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen.

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises erneut zu beteiligen.

Hinweise auf bodenlagernde Kampfmittel im Plangebiet sind nicht bekannt.

7.6 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 Angrenzende Knotenpunkte und Grundstücksanbindung

Entlang des östlichen und nördlichen Plangebietsrandes verlaufen die örtlich bedeutsamen klassifizierten Straßenzüge L 680 Baarstraße und K 17 Schapker Weg. Im Norden des Plangebietes mündet der als Autobahnzubringer dienende Schapker Weg in die Baarstraße. Bei der Baarstraße handelt es sich um ein Teilstück einer wichtigen Nord-Süd-Achse Iserlohns, welche die Innenstadt mit den nördlichen Stadtteilen und der Autobahntrasse verbindet. Aufgrund der wichtigen Verbindungsfunktionen im städtischen Straßenverkehrsnetz handelt es sich bei der Einmündung des Schapker Weges in die Baarstraße um einen verkehrlich und städtebaulich bedeutsamen Knotenpunkt für den nördlichen Stadtbereich.

Der lichtsignalgeregelt Knotenpunkt Baarstraße/Schapker Weg, an den auch die Zufahrt zu einem Autohaus angeschlossen ist, ist in jedem Knotenpunktarm mit einer separaten Linksabbiegespur ausgestattet. Darüber hinaus weist der von Norden aus dem Gewerbegebiet kommende Knotenpunktarm einen Rechtseinbiegerbypass in den Schapker Weg auf.

Die Fußgängerquerung des Schapker Weges erfolgt im Knotenpunktbereich mittels eines Fußgängerüberweges in Verbindung mit zwei Fahrbahnteilern, die als Querungshilfen fungieren. Die Fußgängerquerung der Baarstraße erfolgt im nördlichen Bereich des Knotenpunktes.

Darüber hinaus besitzt die Baarstraße beidseitig abmarkierte Radwege. Unmittelbar südwestlich des Knotenpunktes befindet sich eine Bushaldebucht der Haltestelle »Schapker Weg« für die in Richtung Innenstadt verkehrenden Linien. Die Bushaldebucht für den stadtauswärts verkehrenden ÖPNV befindet sich südöstlich versetzt auf der gegenüber liegenden Straßenseite unmittelbar an der Einmündung Immermannstraße.

Circa 100 m südlich des zentralen Knotenpunktes mündet die Wohnsammelstraße Tannenweg, die in das südwestlich angrenzende Wohngebiet Nussberg führt, in die Baarstraße. Da die Einmündung ehemals auch als Werkszufahrt für die Molkerei diente, ist der Einmündungsbereich mit ca. 16-18 m Breite großzügig ausgebaut. Die Einmündung ist mit einem Fahrbahnteiler versehen, der als Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer dient. Der Einmündung des Tannenweges gegenüber liegt die Einmündung der Immermannstraße, die hier als nachgeordnete Erschließungsstraße u. a. einige wenige Wohnhäuser erschließt. Darüber hinaus ist über diese Anbindung auch der einige hundert Meter weiter östlich gelegene Sport- und Freizeitbereich Hemberg erreichbar. Die Baarstraße ist in diesem Knotenpunkt in beiden Richtungen mit einer separaten Linksabbiegespur versehen.

Vor dem Hintergrund der vorausgegangenen Nutzung als Werkszufahrt und dem entsprechenden Ausbau bietet sich dieser Knotenpunkt als zukünftige Hauptzufahrt zum Nahversorgungszentrum an. Um eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, wird der Verkehr an diesem Knotenpunkt zukünftig über eine Lichtsignalanlage geregelt. Für den neuen

Knotenpunkt Tannenweg/Parkplatzzufahrt sind die bestehenden Verhältnisse ebenfalls entsprechend anzupassen (vgl. Pkt. 8.2).

Im Sinne der Verkehrssicherheit und eines geordneten Verkehrsablaufes wird im unmittelbaren Knotenpunktbereich Schapker Weg/Baarstraße eine Zufahrt auf das geplante Nahversorgungsgrundstück planungsrechtlich ausgeschlossen (vgl. Pkt. 6.4.3 Zu- und Ausfahrtsverbot).

Etwa 120 m westlich von der Einmündung in die Baarstraße entfernt erfolgt auf Höhe der zentralen Fahrgasse des geplanten Parkplatzes eine Anbindung des Nahversorgungszentrums an den Schapker Weg. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (weniger Konfliktströme) sowie der im Vergleich zu einer vollwertigen Anbindung geringeren Zusatzbelastung für den Knotenpunkt Schapker Weg/Baarstraße wird diese zweite, untergeordnete Anbindung auf Rechtsein- und Rechtsausbiegeverkehre beschränkt. Eine Änderung des Straßenquerschnittes des Schapker Weges wird nicht erforderlich.

Der Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit der genannten Knotenpunkte, auch inkl. der planungsbedingten Zusatzverkehre, sowie der geplanten Anbindungen des Nahversorgungszentrums an das umgebende Straßennetz erfolgt im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. Pkt. 8.2).

8.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum im August 2011 eine verkehrstechnische Untersuchung »Nahversorgungszentrum am Schapker Weg in Iserlohn« auf Grundlage des geplanten Nahversorgungszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm durchgeführt.

Als Basis der Untersuchung wurde mit Hilfe von Detektorauswertungen und Verkehrszählungen zunächst die heutige Verkehrssituation analysiert. Mit der Kenntnis einer stagnierenden Einwohnerzahl in Iserlohn wurden keine allgemeinen Prognosezu- bzw. -abschläge berücksichtigt. Die für die Untersuchung maßgebenden Verkehrsbelastungen ergaben sich anschließend aus der Überlagerung des Analysefalls mit dem errechneten Neuverkehr durch die geplanten Nutzungen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde eine Vorzugsvariante (Planfall 1) zur Anbindung dieser Nutzungen an den Schapker Weg und die Baarstraße iterativ entwickelt. Aufgrund der zu erwartenden Wechselwirkungen war eine rein analytische Betrachtung mit den Berechnungsverfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) für die einzelnen Knotenpunkte nicht ausreichend. Daher wurde zusätzlich die mikroskopische Verkehrsflusssimulation angewandt.

Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist folgendes festzuhalten:

- Durch das geplante Vorhaben ist werktags mit einem zusätzlichen Verkehr von jeweils etwa 1.850 Kfz/Tag im Quell- und Zielverkehr zu rechnen. In der maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag entspricht dies 156 Kfz/h im Quellverkehr bzw. 174 Kfz/h im Zielverkehr.
- Unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit ist eine vorfahrtgeregelte Anbindung des Vorhabens an den Schapker Weg nach dem Prinzip »rechts-heraus / rechts-herein« (Planfall 1) einer vollständigen Anbindung (Planfall 2) vorzuziehen.
- Die Hauptschließung des geplanten Vorhabens sollte über den Knotenpunkt Baarstraße / Tannenweg / Immermannstraße (KP 2) erfolgen. Um angesichts der Wechselwirkungen mit dem Knotenpunkt Baarstraße / Schapker Weg (KP 1) eine entsprechende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Baarstraße / Tannenweg / Immermannstraße (KP 2) zu gewährleisten, schlägt der Gutachter als Lösungsmöglichkeit die aufeinander abgestimmte ergänzende Signalisierung des heute vorfahrtgeregelten Knotenpunktes KP 2 vor. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur bereits vorhandenen Signalanlage am Knotenpunkt Baarstraße / Schapker Weg (KP 1) ist hierbei eine exakte Koordination der Signalprogramme erforderlich.
- Um durch einen möglichst großen Aufstellbereich das Zustauen des neuen Knotenpunktes Tannenweg / Anbindung Einzelhandel zu verhindern, sollte eine Umgestaltung in der Zufahrt erfolgen. Unter Beibehaltung der vorhandenen Hochborde auf dem Brückenbauwerk ist es möglich, drei Fahrstreifen (1 x Knotenpunktausfahrt und 2 x Knotenpunktzufahrt) zu markieren, wenn die vorhandene Mittelinsel versetzt wird. Durch die zweistreifige Verkehrsführung in der Knotenpunktzufahrt Tannenweg ist ein störungsfreier Verkehrsablauf gewährleistet.
- Unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sollte die Anbindung des geplanten Vorhabens an den Tannenweg in der Form erfolgen, dass der heute sehr schwach belastete Tannenweg der neuen Straßenachse untergeordnet ist. Zur Realisierung dieser Verkehrsführung muss jedoch ein Abschnitt der Grundstückszufahrt in eine öffentliche Straße umgewidmet werden.
- Am Knotenpunkt Baarstraße / Schapker Weg (KP 1) ist eine geringfügige Anpassung der Grünzeitenverteilung (Parameteränderung) erforderlich, um auch die zukünftige Verkehrsnachfrage mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abwickeln zu können.

Mit Hilfe der mikroskopischen Verkehrsflusssimulation wurde die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit der Vorzugsvariante (Planfall 1) für die maßgebenden Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Koordination im Zuge der Baarstraße nördlich des Schapker Weges nachgewiesen.

9. Realisierung

9.1 Ver- und Entsorgung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung eines bereits vor 1996 bebauten und an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstückes.

Die Versorgung des Gebietes kann über die im Bereich Baarstraße/Tannenweg vorhandenen Leitungen erfolgen. Die Stromversorgung erfolgt über in der Baarstraße verlegte Leitungen. Die Gasversorgung ist zurzeit nicht sichergestellt. Die Kapazitäten für die Löschwasserversorgung bzw. weitere notwendige Einrichtungen sind im Bauantrag zu behandeln.

Die Abwasserbeseitigung und -behandlung liegt in der Trägerschaft der Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die angrenzenden Vorfluter Schapker Bach/Baarbach. Hierfür ist eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in die angrenzenden Vorfluter ist u. U. eine Rückhaltung erforderlich. Die detaillierte Festlegung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Iserlohn und der Unteren Wasserbehörde.

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

9.2 Bodenordnung

Alle überplanten Grundstücksflächen befinden sich 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 im Falle erweiterter Öffnungszeiten.

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. 3,56 ha	100 %
davon		
Sondergebiet Nahversorgung:	ca. 1,36 ha	rd. 38 %
Straßenverkehrsflächen (Bestand):	ca. 0,88 ha	rd. 25 %
Flächen für Verkehrsgrün (Bestand):	ca. 0,08 ha	rd. 2 %
Wasserfläche Baarbach (Bestand):	ca. 0,06 ha	rd. 2 %
Wasserfläche Schapker Bach:	ca. 0,53 ha	rd. 15 %
Gehölzfläche mit Erhaltungsgebot (Bestand):	ca. 0,65 ha	rd. 18 %

Iserlohn, 8. September 2011

(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