

Begründung

zur 3. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 160 “Letmathe – Hagener Straße / Zentrum” gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungserfordernis

Das 1970 errichtete Gebäude „Hagener Straße Nr. 2“ entspricht nicht mehr den heutigen Vorgaben an einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Einzelhandel. Darüber hinaus hat sich das Umfeld um das Gebäude durch städtebauliche Maßnahmen deutlich positiv verändert. Die Immobilie bildet außerdem für den Stadtteil Letmathe an dieser Stelle das Eingangstor von Osten her in Richtung Zentrumsbereich. Es wurde daher für den Einzelhandelsstandort ein Konzept entwickelt, welches ein moderneres, inneres und äußeres Erscheinungsbild beinhaltet.

Ziel dabei ist es bestehende strukturelle Mängel der Erschließung zu optimieren, eine höhere Flächeneffizienz zu generieren und durch eine Vermeidung von Leerständen den Standort nachhaltig zu stärken.

Um den geplanten Umbau realisieren zu können, ist die Anpassung des Bebauungsplans Nr. 160 durch eine Änderung notwendig. Die bisherigen Festsetzungen werden diesem aktuellen Vorhaben nicht mehr gerecht.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Letmathe. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 221, 226, 286, 294 und 295 Flur 6, der Gemarkung Letmathe. Die Größe des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 9.989 m².

3. Planungsrechtliche Situation

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 160 “Letmathe - Hagener Straße / Zentrum” setzt den Bereich als “Kerngebiet” (MK) gem. § 7 BauNVO fest.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Um das vielfältige Potential des Standortes zu nutzen, soll in erster Linie die abgeschiedene und kaum genutzte rückwärtige Parkflächensituation für den Kunden des Standortes und das gesamte angrenzende Einzelhandelsumfeld Hagener Straße optimiert werden. Der Parkplatz ist heute fußläufig nur sehr schlecht über die östliche, abgeschiedene Seite des Gebäudes angebunden. Der Besucher soll künftig das Gebäude, die Hagener Straße und den Parkplatz zentral mitten durch das Gebäude erreichen. Die so zu erreichende Einbindung des Parkplatzes in die unmittelbare Umgebung, macht ihn zu einer Alternative zur Parkplatzsituation der Hagener Straße.

Um die durch die neue zentrale Erschließungssituation erforderliche Fläche auszugleichen, ist geplant, die nunmehr nicht weiter erforderliche Fläche der heutigen seitlichen Zuwegung für die Erweiterung des Gebäudes bis zum angrenzenden geböschten Grünstreifen zu nutzen. Das Gebäude soll daher nach Osten in Richtung „Flehmestraße“ erweitert werden. Dazu muss die im Bebauungsplan festgesetzte östliche Baugrenze um ca. 3,0 m bis maximal 6,0 m verschoben werden.

Das Gebäude an sich soll in seiner Hülle grundsätzlich erhalten bleiben. Mit der Neuaufteilung der Mietflächen des Gebäudes soll gleichzeitig das Erscheinungsbild der Fassade zur Hagener Straße hin verbessert werden.

Außerdem ist vorgesehen, dass außer der Stellplätze im Erdgeschoss, mit einem Parkdeck nördlich des Gebäudes zusätzlich notwendige Stellplatzflächen für den Einzelhandel geschaffen werden sollen. Dafür muss die im Bebauungsplan festgesetzte nördliche Baugrenze um 1,00 m in Richtung Norden verschoben werden. Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Straße „Zum Volksgarten“. Die Ausfahrt des Parkdecks ist in der Flehmestraße geplant, da topografisch die Flehmestraße direkt anschließt. Die Flehmestraße wird als Einbahnstraße in südlicher Richtung befahren.

Alle weiteren Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans behalten ebenfalls ihre Gültigkeit.

5. Geräuschemissionen

Das Bebauungsplanänderungsgebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an die bestehenden Wohnbebauungen „Flehmestraße“ und „Zum Volksgarten“.

Die Zufahrt zu den Stellplatzflächen erfolgt die Straße „Zum Volksgarten“. Die Ausfahrt erfolgt ebenfalls über die Straße „Zum Volksgarten“ bzw. ist für das Parkdeck über die Flehmestraße geplant.

Im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahme des Einzelhandelsobjekts „Hagener Straße Nr. 2“ wurde vom Ingenieurbüro „Kammel“ für den Parkplatz eine Schallemissionsprognose zur Ermittlung der auftretenden Lärmpegel während der Tag- und Nachtzeiten auf die angrenzende Wohnbebauung erstellt. Diese ist gemäß Bebauungsplan Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ als Mischgebiet definiert.

Der bestehende Parkplatz des Warenhauses wird über die Straße „Zum Volksgarten“ erschlossen. Von dort führt eine Zufahrt entlang der bestehenden Wohngebäude über eine Rampe zum Parkplatz hinunter. Der Parkplatz verfügt zurzeit über 78 Stellplätze.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Anlieferung für das bestehende Warenhaus. Die Zufahrt zur Anlieferung erfolgt über den Parkplatz.

Im Rahmen der geplanten Maßnahme soll die Aufteilung der Stellplätze so verändert werden, dass zukünftig 95 Stellplätze auf dieser Parkplatzfläche angeordnet werden. Oberhalb eines Teiles des Parkplatzes wird eine Parkpalette angeordnet auf der weitere 68 Stellplätze angeordnet werden. Die Erschließung dieser Parkpalette erfolgt durch eine neu zu errichtende Rampe, die im Zufahrtsbereich als Rückbau des bestehenden Gebäudes entsteht. Von dieser Ebene besteht die Möglichkeit den Parkplatz zur Flehmestraße abzufahren.

Im erdgeschossigen Bereich befinden sich zukünftig die Anlieferungen für 3 Mieter, von denen einer täglich und die beiden anderen zweimal wöchentlich mit einem LKW beliefert werden.

In der Schallprognose wurden drei kritische Immissionsstandorte an benachbarten Wohngebäuden in der Flehmestraße 9, Zum Volksgarten 10 und Zum Volksgarten 4

unter Einwirkung von Parkplatzlärm bei An-, Abfahrt und Parkplatzsuchverkehr und Anlieferverkehr mit Vorbeifahrt und Ladegeräuschen beurteilt.

Der Parkplatzbetrieb erfolgt unter der Annahme, dass eine Beschränkung vorhanden ist, die in der Nachtzeit von 22 - 6 Uhr die Benutzung des Parkplatzes unterbindet.

Die Schallprognose hat ergeben, dass nach der Umgestaltung des vorhandenen Parkplatzes die Anforderungen der DIN 18005 und der TA-Lärm eingehalten werden. Die ermittelten Schallpegel unterschreiten die Anforderungen für die Schallimmission in Allgemeinen Wohngebieten sowohl Tags, während der Zeiten mit normaler und erhöhter Empfindlichkeit, als auch die zulässigen Spitzenschallpegel.

Der abfahrende Verkehr führt nicht zu einer Belastung, dass nach TA-Lärm eine weitergehende Untersuchung auf die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist.

Die Schallemissionsprognose ist der Begründung als Anlage beigelegt.

6. Umweltschützende Belange

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen liegt im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage. Da es sich hierbei bereits um versiegelte Fläche handelt, tritt durch die Planung keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

7. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Nach Abstimmung (31.01.2013) mit der Unteren Landschaftsbehörde des Märkischen Kreises ist im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgrund des geringfügigen Eingriffs und der Minderungsmaßnahmen nur eine Stellungnahme erforderlich, kein Gutachtentext mit Prüfung und Ausschluss der planungsrelevanten Arten. Die Eingriffe liegen unterhalb der Bagatellgrenze.

Für die Neukonzeption der Einzelhandelsfläche am Standort Hagener Straße/ Flehmestraße ist keine Überbauung von Vegetationsflächen vorgesehen. Während der Realisierung des geplanten Anbaus wird aber voraussichtlich in den Aufwuchs des Grünstreifens eingegriffen (Arbeitsraum für Maschinen etc.).

Die Vegetation besteht aus niedrigen und lockeren Haselsträuchern sowie Jungwuchs von Ahorn. Ein Altbaum Roskastanie ist das wertvollste Element der Gehölze. In dieser Kastanie sind sowohl Morschungen sowie 2 Nester zu sehen. Um dieses Gehölz zu erhalten und weitere Untersuchungen zu vermeiden, sind folgende Minderungsmaßnahmen durchzuführen:

Minderungsmaßnahmen:

1. Sach- und fachgerechter Rückschnitt der Kastanie in Abstimmung mit der Baufirma, um den Kronenbereich frei von Maßnahmen zu halten. Der Rückschnitt soll laut Vorgabe der ULB, MK frühestmöglich erfolgen (vor dem 01.03. eines Jahres).

2. Die Kastanie wird mitsamt des statisch bzw. ökologisch notwendigen Kronentraufbereiches (3 m - Radius um den Stamm) als zu erhaltend im B- Plan festgesetzt.
3. Entlang des Kronentraufs ist vor Beginn jeglicher Maßnahmen ein ortsfester Bauzaun zu installieren.

Sollte vor oder während der Baumaßnahme festgestellt werden, dass planungsrelevante Arten vorkommen, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist bei Einhaltung der geforderten Minderungsmaßnahmen **nicht** von einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf planungsrelevante Arten auszugehen. Somit stellen die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes dar.

8. ***Belange des Klimaschutzes***

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten.

9. ***Art der baulichen Nutzung***

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" (MK) gem. § 7 BauNVO bleibt bestehen. Sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in allen Geschossen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

10. ***Maß der baulichen Nutzung***

Für den Bebauungsplanänderungsbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit IV-geschossig für den Änderungsbereich ausgewiesen.

11. ***Bauweise***

Im Bebauungsplan wird für den Änderungsbereich geschlossene Bauweise festgesetzt.

12. ***Böden***

Sofern bei Erdarbeiten angeschüttete Böden angetroffen werden, ist dieses der Stadt Iserlohn – Abteilung Umwelt- und Klimaschutz – unverzüglich anzuzeigen. Werden Böden angetroffen, die aufgrund ihres Aussehens oder ihrer Geruchsbildung unnatürlich erscheinen, so ist dieses unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises als zuständige Behörde anzuzeigen.

13. ***Bodendenkmäler***

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt

werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

14. Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden beteiligt.

Iserlohn, 30.09.2013

(Olaf Pestl)
Ressortleiter