

Bebauungsplan Nr. 250

»Baarstraße / ehem. Molkerei«

3. Änderung

gem. § 13 a BauGB

Begründung

-ENTWURF-

Stand: 03. Februar 2014



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	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung	
2. Bestandssituation	5
2.1 Einordnung in die Stadtgeographie	
2.2 Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes	
2.3 Das Plangebiet und dessen Umfeld	
2.4 Verkehrliche Situation	
3. Bestehende förmliche Planungen	9
3.1 Regionalplan	
3.2 Landschaftsplan / Denkmalschutz	
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	
4. Bebauungsplaninhalte	11
4.1 Planungsziel	
4.2 Bisher gültiger Bebauungsplan	
4.3 Geänderter Bebauungsplan	
5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	12
5.1 Einzelhandel	
5.2 Verkehr	
5.3 Schallemissionen	
6. Umweltbelange	17
6.1 Rechtliche Situation	
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt	
6.3 Artenschutz	
6.4 Bodenlagernde Rückstände	
6.5 Bodendenkmäler	
7. Realisierung	20
7.1 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	
7.2 Bodenordnung	
7.3 Kosten	

1. Anlass, Ziele und Planverfahren

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Bei dem Nahversorgungszentrum Schapker Weg/Baarstraße handelt es sich um einen branchentypischen Standortverbund zwischen zwei großflächigen Lebensmittelmärkten in Form eines Vollsortimenters und eines Discounters.

Der Standort ist im Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn als Zentraler Versorgungsbereich (C-Zentrum) und somit als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Der gültige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung und einer zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 qm für den Vollsortimenter sowie 1.000 qm für den Discountmarkt fest.

Bereits im Zuge der vorhergehenden Planung im Jahre 2011 gab es Überlegungen, die Verkaufsflächen und damit auch die Gebäude etwas großzügiger zu dimensionieren. Entscheidend für die Gebäudedimensionierung waren jedoch seinerzeit die Rahmenvorgaben hinsichtlich der Grundstückssituation und der – seinerzeit noch in Planung befindlichen – Bachrenaturierung. Darüber hinaus entsprach die Verkaufsflächengröße von 1.000 qm dem seinerzeitigen Neubau-Standard des Marktbetreibers.

Im Zuge der baulichen Konkretisierung ergab sich für den Discountmarkt jedoch die Möglichkeit, den Baukörper vorsorglich größer als ursprünglich geplant auszuführen. Die zusätzlichen Flächen werden derzeit als Lagerfläche genutzt.

Zwischenzeitlich hat sich der Neubau-Standard des Discountmarkt-Betreibers geändert, der nun 1.300 qm Verkaufsfläche vorsieht. Da das realisierte Gebäude eine Verkaufsfläche in dieser Größenordnung ermöglichen würde, beabsichtigt der Marktbetreiber einen Teil der Lagerflächen in zusätzliche Verkaufsflächen umzuwandeln. Die Außenkubatur des Gebäudes kann dabei unverändert bestehen bleiben. Mit der Verkaufsflächenerweiterung ist nicht nur beabsichtigt, die Warenangebotsfläche zu vergrößern. Die Flächenerweiterung soll auch dafür dienen, die demografische Entwicklung stärker zu berücksichtigen: Durch großzügigere Warenpräsentation und Bewegungsflächen soll dem steigenden Anteil älterer Kunden angemessen Rechnung getragen, ein bequemes Einkaufen ermöglicht und somit die langfristige Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die Verkaufsflächenerweiterung dient somit vorrangig der Verbesserung der inneren Organisation im Sinne einer langfristigen Standorticherung. Eine Sortimentserweiterung ist in diesem Zusammenhang nicht beabsichtigt.

Für die Umsetzung dieser Verkaufsflächenerweiterung ist jedoch die Änderung des gültigen Planungsrechtes erforderlich, das hier detaillierte Vorgaben zu den maximal zulässigen Flächengrößen macht. Dies soll durch die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich an zentraler, siedlungsintegrierter Stelle nördlich der Iserlohrer Innenstadt im Übergangsbereich zum Stadtteil Iserlohrer Heide. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel für die Nahversorgung« ausgewiesen. Das Zentrenkonzept der Stadt Iserlohn weist den Bereich als zentralen Versorgungsbereich (C-Zentrum = Nahversorgungsstandort) aus.

Die städtebauliche Planung sieht eine Änderung der Verkaufsflächen-Obergrenze für den Discountmarkt vor. Die Lage und Größe der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Flächen bleiben von dieser Änderung unberührt. Die Änderung zielt darauf ab, die Leistungsfähigkeit des integrierten Nahversorgungsstandortes gegenüber nicht integrierten Lagen zu stärken und nachhaltig zu sichern. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um die Sicherung eines Nahversorgungsstandortes im Sinne der Innenentwicklung.

Vor diesem Hintergrund wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 »Baarstraße/ehem. Molkerei« als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aufgrund der landesplanerischen Relevanz der Flächenänderung, die somit die Grundzüge der Planung berührt, kann ein Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB nicht angewandt werden.

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.

Die Änderungsplanung sieht keine Änderung der zulässigen Grundfläche vor. Auch im bestehenden Bebauungsplan beträgt 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 Ziffer 6.2 Auswirkungen auf die Umwelt). 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 Relevanz dieser städtebaulichen Planung in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg.

2. Bestandssituation

2.1 Einordnung in die Stadtgeographie

Das Plangebiet (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250) 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 wohngeprägte 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 Größe und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,56 ha, liegt innerhalb der Gemarkung Iserlohn, Flure 1, 73, 101 und beinhaltet im Wesentlichen den Nahversorgungsstandort Baarstraße/Schapker Weg, ergänzt um Grün- und Freiflächen sowie Teilbereiche der Baarstraße, des Schapker Weges und des Tannenweges, die sich unmittelbar an den Nahversorgungsstandort anschließen. 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 Grabelandes,
- im Westen durch die Flurstücksgrenze der sich weiter westlich anschließenden weitläufigen Grünfläche südlich entlang des Schapker Weges.

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist mit dem dieser 3. Änderung flächen- und lageidentisch, obwohl die beabsichtigte Änderung lediglich einen untergeordneten Teilbereich berührt. Die Wahl des Geltungsbereiches liegt in dem formalen Ansatz begründet, eine Aufteilung des Plangebietes in unterschiedlich gültige Teilpläne zu vermeiden, so dass es auch weiterhin für das gesamte Bebauungsplangebiet einen einzigen gültigen Planstand gibt.

2.3 Das Plangebiet und dessen Umfeld

2.3.1 Nahversorgungszentrum

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen durch das kürzlich erbaute Nahversorgungszentrum geprägt. Hierbei handelt es sich um einen branchentypischen Standortverbund eines Vollsortimenters (ca. 2.000 qm Verkaufsfläche) im nordöstlichen Grundstücksbereich und eines Discountmarktes (ca. 1.000 qm Verkaufsfläche) im Südwesten. Eine Stellplatzanlage für max. 180 Fahrzeuge befindet sich zwischen den beiden Baukörpern der Märkte im zentralen Bereich des Grundstücks. Das Betriebsgelände besitzt topografiebedingt einen länglichen Zuschnitt. Es grenzt mit seiner rund 220 m umfassenden nordwestlichen Längsseite an den Schapker Weg und weist im Südwesten, im Bereich des Discountmarktes, eine Breite von lediglich ca. 30 bis 37 m auf. Im Nordosten, wo sich der Vollsortimenter befindet, weitet sich das Betriebsgelände auf eine Breite von rund 100 m deutlich auf. Das Betriebsgelände ist nahezu vollständig versiegelt. Vor dem Neubau des Nahversorgungszentrums befanden sich an diesem Standort die Betriebsanlagen einer Molkerei, die in den 1990er Jahren aufgegeben wurden.

Die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums und damit auch des bestehenden hier in Rede stehenden Discountmarktes erfolgt in erster Linie über den als kleinen Kreisverkehr ausgebauten Knotenpunkt Baarstraße/Zufahrt Nahversorgungszentrum/Immermannstraße. 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.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt über die Hauptzufahrt vom Kreisverkehr aus. Die aus Schallschutzgründen eingehausten Anlieferungszone der beiden Märkte befinden sich jeweils an der Nordwestseite der Gebäude am Schapker Weg.

Entlang des Schapker Weges ist das Betriebsgelände des Einzelhandelszentrums und somit auch die Stellplatzanlage aus Schallschutzgründen mit einer Mauer eingefriedet, die zur Stellplatzanlage hin mehr als 1 Meter Höhe aufweist.

2.3.2 Das an das Nahversorgungszentrum angrenzende Umfeld

Südlich angrenzend an das Nahversorgungszentrum verläuft der kürzlich offen gelegte und renaturierte Schapker Bach. Der Bachlauf trennt das Nahversorgungszentrum vom südlich hiervon steil ansteigenden Hang des Nussbergs, dessen nördliche Ausläufer Teil des Bebauungsplangebietes sind.

Westlich des Nahversorgungsstandortes befindet sich zwischen dem Nordausläufer des Nussbergs und dem Schapker Weg eine ca. 40 bis 50 m breite Ebene, die sich in Richtung Westen als straßenbegleitender Landschaftsstreifen fortsetzt. In diesem Streifen verläuft der renaturierte Schapker Bach.

Östlich des Nahversorgungsstandortes verläuft in nord-südlicher Richtung die Baarstraße (L 680). Zwischen dem Vollsortimenter und der Baarstraße befindet sich ein ca. 10 m breiter Grünstreifen, der als Straßenbegleitgrün das Grundstück von der Baarstraße trennt. Im südlichen Teil des Grünstreifens verläuft in Tieflage der aus Süden kommende Baarbach, der hier in nordöstlicher Richtung abknickt und die Baarstraße unterquert. Südlich hiervon befindet sich der Knotenpunkt Baarstraße/Zufahrt Nahversorgungszentrum/Immermannstraße, der im Zuge der Errichtung des Nahversorgungsstandortes als kleiner Kreisverkehr ausgebaut wurde. Südöstlich mündet der Tannenweg, vom Nussberg kommend und lediglich im Einrichtungsverkehr befahrbar, in die Zufahrt des Nahversorgungszentrums.

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.

Im Nordwesten wird der Nahversorgungsstandort durch den Schapker Weg (K 17) begrenzt, der nördlich des Vollsortimenters in die Baarstraße mündet. Dieser Knotenpunkt wird über eine Lichtsignalanlage geregelt. An der Nordseite des Schapker Weges, vis-à-vis zum Discountmarkt, befinden sich acht Wohnhäuser in Doppelhausbauweise (Schapker Weg 1 bis 15), die über einen Seitenarm des Schapker Weges erschlossen werden. Hierbei handelt es sich um die nächstgelegenen Wohnnutzungen mit einem Abstand von ca. 30 m zum Nahversorgungszentrum. Die nächstgelegene Einfamilienhausbebauung auf dem Nussberg befindet sich, gemessen vom Hangfuß, ca. 40-75 m weiter südlich, verbunden mit einem Höhenunterschied von mehr als 20 m.

2.3.3 Topografie und Infrastruktur

Topografisch steigt der Bereich des Bebauungsplanes von Norden nach Süden an. 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 Plangeietsgrenze eine Höhe von ca. 200 m ü.

NHN. Die südliche Grenze des Bebauungsplanes, die sich bereits im Hangbereich des Nussberges befindet, weist Höhen zwischen ca. 206 m ü. NHN im Osten und ca. 216 m ü. NHN im Westen auf.

In den Randbereichen des Nahversorgungsstandortes verlaufen zahlreiche Trassen für Versorgungsleitungen (Wasser, Fernwärme, Ferngas, Strom) und Entwässerungskanäle. Die im Plangebiet befindlichen Leitungstrassen, die auch grundbuchlich gesichert sind, sind gemäß der Angaben der Leitungsträger nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Parallel zum Schapker Weg bzw. Baarstraße und ca. 100 m nordwestlich des Einzelhandelsstandortes verläuft die Bahntrasse Iserlohn-Dortmund der Deutschen Bahn AG, die eine künstliche Barriere zum angrenzenden Ortsteil Hombruch bildet. Eine Anbindung des Ortsteiles an das Plangebiet erfolgt durch zwei Unterführungen im Norden und Westen.

2.4 Verkehrliche Situation

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die örtlichen Verkehrszüge L 680 Baarstraße und K 17 Schapker Weg besitzen wichtige Verbindungsfunktionen im Iserlohner Straßenverkehrsnetz, so dass der nördlich des Nahversorgungszentrums befindliche Knotenpunkt eine verkehrlich und städtebaulich hohe Bedeutung für das nördliche Stadtgebiet besitzt.

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.

Der lichtsignalgeregelte Knotenpunkt Baarstraße/Schapker Weg 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.

Über den Tannenweg, der in die Hauptzufahrt des Nahversorgungszentrums einmündet, besteht eine direkte Verbindung zum südlich angrenzenden Wohngebiet Nussberg/Hemberg.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund seiner Lage unmittelbar an dem Knotenpunkt Baarstraße/Schapker Weg der Nahversorgungsstandort eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV der nördlichen Stadtteile besitzt.

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Angrenzend an das Nahversorgungszentrum befindet sich 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 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.

2.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Das südlich an den Nahversorgungsstandort angrenzende Wohngebiet Nussberg ist über die Tannenstraße direkt mit dem Planstandort verbunden.

Die nördlich und westlich gelegenen Stadtteile sind über ein Geh-, Fuß- und Radwegenetz, das teils entlang der Straßenzüge und teils separat geführt ist, an den Nahversorgungsstandort angebunden.

Lichtsignalanlagen am Knotenpunkt Baarstraße/Schapker Weg und zahlreiche Querungshilfen im Bereich der Baarstraße und des Kreisverkehrs ermöglichen eine sichere Querung der Hauptverkehrsstraßen für Fußgänger und Radfahrer.

3. Bestehende 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. Die vorliegende Planung stimmt 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 Bebauungsplanes 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 für die Nahversorgung« im Bereich des Nahversorgungsstandortes,
- Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB südlich und westlich des Nahversorgungsstandortes,
- Straßenverkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Bereich der Straßenzüge L 680 (Baarstraße) und K 17 (Schapker Weg).

Das Sondergebiet ist darüber hinaus mit der Darstellung »Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche« umgrenzt, verbunden mit der Konkretisierung »Nahversorgungszentrum max. 3.000 qm Verkaufsfläche«.

Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Der gültige Bebauungsplan Nr. 250 (2. Änderung) entspricht den Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes und damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

Die vorliegende Änderungsplanung (3. Änderung) sieht eine Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsflächen (Vollsortimenter und Discounter zusammengerechnet) von derzeit insgesamt 3.000 auf zukünftig 3.300 vor und stimmt somit hierin nicht mit der Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

Nach der landesplanerischen Abstimmung soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

Nach erfolgter Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplanes vollumfänglich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4. Bebauungsplaninhalte

4.1. Planungsziel

Ziel dieser Änderungsplanung ist die Erhöhung der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche für den Discountmarkt von derzeit max. 1.000 qm auf zukünftig 1.300 qm Verkaufsfläche (vgl. Ziffer 1.1).

4.2. Bisher gültiger Bebauungsplan

Die seit 2011 rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 »Baarstraße/ehem. Molkerei« sieht im Wesentlichen folgendes vor:

- Sondergebiet (SO) für die Nahversorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, aufgeteilt in einen Bereich für einen Vollsortimenter (SO1: max. 2.000 qm Verkaufsfläche) sowie für einen Discounter (SO2: max. 1.000 qm Verkaufsfläche). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,8), der Beschränkung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss) sowie einer Beschränkung der Gebäudehöhe (max. 207 m ü. NHN) konkretisiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt und erstreckt sich über fast den gesamten Bereich des Sondergebietes.
- Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB für den Bereich des renaturierten Schapker Baches südlich und für den Bereich des Baarbaches östlich des Nahversorgungsstandortes.
- Eine Erhaltungsfestsetzung für Bäume und Sträucher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB im Bereich des Geländehanges südlich des Nahversorgungsstandortes.
- Eine Leitungstrasse zugunsten unterschiedlicher Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im östlichen Randbereich des Sondergebietes.
- Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für die Baarstraße, den Schapker Weg, die Zentrumszufahrt sowie den Tannenweg.

Detaillierte Erläuterungen zu den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes finden sich in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250.

4.3. Geänderter Bebauungsplan

Sondergebiet SO2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO

Gemäß dem Planungsziel sieht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 »Baarstraße/ehem. Molkerei« in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1, 3. Absatz, für das Sondergebiet SO2 eine Änderung der maximal zulässigen Verkaufsflächengröße von bislang 1.000 auf zukünftig 1.300 qm vor.

Die geänderte Festsetzung beinhaltet somit zukünftig folgenden Wortlaut:

»Für das Sondergebiet SO2 gilt:

Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:

- Maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Discounters mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Der Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (gemäß »Iserlohner Sortimentsliste«, Stand 2009) darf 10 % der Verkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.*
- Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) – auch als Filiale.*
- Apotheken.*
- Büros, Dienstleistungsbetriebe, Gebäude und Räume für freie Berufe.*
- Schank- und Speisewirtschaften.«*

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplanes bleiben unberührt und werden unverändert in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Mit Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 »Baarstraße/ehem. Molkerei« wird die bislang gültige 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und durch die 3. Änderung ersetzt.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die möglicherweise relevanten Auswirkungen der Planänderung wurden fachlich geprüft und beurteilt. Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen dargestellt.

5.1. Einzelhandel

Im Zuge dieses planungsrechtlichen Änderungsverfahrens wurde eine absatzwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH, Köln erarbeitet (Bericht vom Dezember 2013). Aufgabe der Untersuchung war es zu prüfen, ob nach Erweiterung der Verkaufsfläche des Discountmarktes von derzeit 1.000 qm auf zukünftig 1.300 qm negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Diese negativen Effekte wären dann zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Entscheidend bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit bestehender Betriebe in Iserlohn ist ihre Lage innerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Iserlohn (2008; Ergänzungen 2011) definiert eine polyzentrische Versorgungsstruktur (Zentrenkonzept), die neben der zentralen Innenstadt (A-Zentrum), die die Funktion des Hauptzentrums übernimmt, sowie des Stadtteilzentrums Let-

mathe (B-Zentrum) aus sieben untergeordneten Nahversorgungszentren (C-Zentren) besteht (Hennen, Sümmern, Kalthof, Gerlingser Platz, Baarstraße/Schapker Weg, Baedekerplatz und Untergrüne). Aufgabe der Nahversorgungszentren soll es sein, die qualifizierte Nahversorgung eines Wohnbereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel, Drogeriewaren) sicherzustellen. Der Projektstandort an der Baarstraße/Schapker Weg ist dem gleichnamigen Nahversorgungszentrum zuzuordnen.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung des Discountmarktes im »Nahversorgungszentrum Schapker Weg/Baarstraße« keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung innerhalb der Stadt Iserlohn sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Desweiteren stellt der Gutachter fest, dass die geplante Einzelhandelsentwicklung aufgrund ihres nahversorgungsrelevanten Kernsortiments, der Lage innerhalb eines Nahversorgungszentrums sowie der avisierten Größendimensionierung ausdrücklich mit den Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes übereinstimmt.

Die wesentlichen Kernaussagen der Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Planstandort des erweiterungswilligen Discountmarktes befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches »Schapker Weg/Baarstraße« (C-Zentrum), der als Nahversorgungszentrum Versorgungsfunktion für die in den umliegenden Ortslagen Nussberg, Hombruch, Wolfskoben und Iserlohner Heide lebende Bevölkerung übernehmen soll.
- Hier stellt der in Standortunion mit einem modernen Vollsortimenter agierende Discountmarkt den wesentlichen Versorgungsstandort dar, so dass der Verbundstandort eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. In diesem Bereich wird der Discountmarkt auch seine höchste Marktdurchdringung erreichen, so dass diese Ortslagen als Kerneinzugsgebiet des Discounters anzusehen sind.
- Auch in der westlich gelegenen Ortslage Gerlingsen sowie in den unmittelbar südlich der Autobahntrasse gelegenen Wohnquartieren stellt der Verbundstandort eine attraktive und verkehrlich gut zu erreichende Einkaufsalternative dar. Allerdings machen sich hier bereits die vorhandenen bzw. näher gelegenen Wettbewerbsstandorte bemerkbar und führen in diesem, als erweitertes Einzugsgebiet abzugrenzenden Teilbereich zu einer geringeren Marktdurchdringung.
- Auf das Kerneinzugsgebiet entfällt eine Bevölkerung von rd. 12.400 Personen, im erweiterten Einzugsgebiet sind rd. 6.000 Personen ansässig. Insgesamt umfasst das Einzugsgebiet des Planvorhabens ein Bevölkerungspotenzial von rd. 18.400 Einwohnern.
- Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Verkaufsflächenerweiterung des Discountmarktes von Seiten der Gutachter nicht gerechnet. Somit wird auch der erweiterte Lebensmittel-Discounter vornehmlich (Nah-)Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Einzugsgebiet übernehmen.
- Nach den Zahlen des Gutachters steht im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Nachfragevolumen in Höhe von insgesamt rd. 45 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen rd.

30,4 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet und rd. 14,6 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet.

- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht der Discountmarkt derzeit eine jährliche Umsatzleistung von insgesamt rd. 5,2 Mio. €. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfällt ein Anteil von rd. 4,5 Mio. €, so dass die Ausrichtung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt.
- Für das Erweiterungsvorhaben wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes ein Zusatzumsatz von max. 1,6 Mio. € p.a. angesetzt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen davon rd. 1,4 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,2 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.
- Für den Lebensmittel-Discountmarkt ist auch nach der Erweiterung davon auszugehen, dass etwa 85 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus dem vorab dargestellten Einzugsgebiet erzielt werden und hier mit einer durchschnittlichen Bindungsquote von rd. 11 % korrespondieren. Rd. 15 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 0,9 Mio. €) werden von außerhalb des Einzugsgebietes zufließen. Der Discountmarkt dient somit vor allem der Versorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung, wobei mit zwei Dritteln der weit überwiegende Teil auf das Kerneinzugsgebiet (Nussberg, Hombruch, Iserlohner Heide und Wolfskoben) entfällt.
- Der prognostizierte Zusatzumsatz wird sich in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber (Lebensmittel-Discountmärkte) auswirken. Die durch das Planvorhaben induzierten Umsatzverlagerungen finden dabei nahezu ausschließlich innerhalb der Stadt Iserlohn statt.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe in Frage stellen werden.
- Durch die Realisierung des Planvorhabens wird folglich keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Untersuchungsraum ausgelöst.
- Aufgrund der marginalen Umverlagerungen gegenüber Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes ist nicht davon auszugehen, dass hier die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung beeinträchtigt wird und die Zutrittschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben eingeschränkt werden.
- Abschließend lässt sich festhalten, dass die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des Discountmarktes im Nahversorgungszentrum »Schapker Weg/Baarstraße« als Bestandssicherung zu bewerten ist, ohne dass wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Iserlohn oder in Nachbarkommunen zu erwarten sind. Auch Auswirkungen auf die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sind auszuschließen.
- Darüber hinaus entspricht die durch das Erweiterungsvorhaben angestrebte, langfristige Sicherung des Nahversorgungszentrums »Schapker Weg/Baarstraße« in vollem Umfang den Zielen des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

5.2. Verkehr

Die Planänderung sieht keine Änderung der bisherigen Erschließungs- und Stellplatzsituation vor. Die im Zuge der Vorgängerplanung für die verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums beabsichtigten Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im angrenzenden Straßennetz sind inzwischen erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung der bisher gültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 wurde im Jahr 2011 durch das Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum eine verkehrstechnische Untersuchung »Nahversorgungszentrum am Schapker Weg in Iserlohn« (Bericht vom August 2011) durchgeführt. Dabei wurde für den Discounter auf Grundlage von Anhaltswerten aus der Fachliteratur sowie der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 qm ein Aufkommen von 1.700 Kunden/Tag ermittelt, das den weiteren Berechnungen des Verkehrsaufkommens zugrunde gelegt wurde.

Zwischenzeitlich wurde das Nahversorgungszentrum realisiert, so dass nun konkrete Kundenzahlen vorliegen. Vor dem Hintergrund der geplanten Verkaufsflächenerhöhung des Discountmarktes von bisher 1.000 auf zukünftig 1.300 qm erfolgte durch das Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser eine ergänzende fachtechnische Prüfung des planungsbedingten Verkehrsaufkommens unter Zugrundelegung der konkret ermittelten Kundenzahlen (Fachtechnische Stellungnahme vom 13.11.2013).

Die Auswertung von Kassenvorgängen ergab für den Discountmarkt ca. 1.180 Kunden/Tag. Die für die Verkehrsberechnung relevante Gesamtkundenzahl ergibt sich unter Berücksichtigung der Schaukunden. Erfahrungsgemäß liegt dieser Anteil bei Lebensmitteldiscountern bei maximal 25 %. Somit wäre ein Kundenaufkommen von etwa 1.475 Kunden/Tag bei der Ermittlung der Verkehrs- und Parkbewegungen zu berücksichtigen. Damit liegt das reale Kundenaufkommen sowie das hieraus abgeleitete Verkehrsaufkommen deutlich unterhalb von 1.700 Kunden/Tag, die im Jahre 2011 unter dem Worst-Case-Ansatz aus der Fachliteratur errechnet wurden.

Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist erfahrungsgemäß nicht mit einem linearen Anstieg der Kundenzahl verbunden, insbesondere da sich im vorliegenden Fall das Warensortiment des Marktes nicht verändern wird. Die in der Verkehrsplanung üblichen Ansätze gehen von einem degressiven Ansatz aus, wobei ein Abschlag von bis zu 20 % von der linearen Extrapolation angesetzt werden kann. Die Hochrechnung des Kundenaufkommens, ausgehend von 1.000 qm Verkaufsfläche auf zukünftig 1.300 qm (+ 30 %) ergibt unter Ansatz des o.a. Abschlags von 20 % ein rechnerisches Aufkommen von ca. 1.534 Kunden/Tag. Bei einem Abschlag von lediglich 10 % wäre mit einem rechnerisch ermittelten Aufkommen von ca. 1.726 Kunden/Tag die hohe Schätzung der Verkehrsuntersuchung von 2011 in etwa erreicht.

Zusammenfassend ist somit aus fachtechnischer Sicht davon auszugehen, dass durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche des Discountmarktes keine wesentliche Erhöhung der planungsbedingten Verkehrsmengen gegenüber den im Jahre 2011 ermittelten Verkehrszahlen erfolgen wird.

Desweiteren ist festzuhalten, dass nach dem Ausbau des Knotenpunktes Baarstraße/Tannenweg/Zufahrt Nahversorgungszentrum/Immermannstraße zu einem kleinen Kreisverkehr hier noch Kapazitäten für etwaige Zusatzverkehre bestehen.

Vor dem beschriebenen Hintergrund sind daher die möglichen verkehrliche Auswirkungen dieser Änderungsplanung gegenüber der Vorgängerplanung aus verkehrstechnischer Sicht als unwesentlich und unkritisch zu bewerten.

5.3. Schallemissionen

Im Rahmen der Aufstellung der bisher gültigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 wurde im Jahr 2011 durch das Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum eine schalltechnische Untersuchung »Nahversorgungszentrum am Schapker Weg in Iserlohn« (Bericht vom September 2011) erarbeitet. Grundlage hierfür waren die Berechnungen des Verkehrsaufkommens, die im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung desselbigen Büros im August 2011 durchgeführt wurden.

Wie unter Ziffer 5.2 ausgeführt, ist aufgrund des gegenüber der Prognose von 2011 geringeren Kundenaufkommens davon auszugehen, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom September 2011, die auf einer Kundenzahl von 1.700 Kunden/Tag beruhen, durch die Erhöhung der Verkaufsfläche des Discountmarktes allenfalls erreicht, aber kaum übertroffen werden.

Selbst bei einer höheren Kundenzahl als 1.700/Tag ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden unwahrscheinlich. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen in der Untersuchung vom September 2012 zeigen die höchsten Beurteilungspegel bei den Häusern Schapker Weg 13 und 15 unmittelbar gegenüber der Parkplatzausfahrt. Dort wurden Beurteilungspegel von maximal 54,7 dB(A) errechnet. Die Auswertung der Teilpegelbeiträge der einzelnen Schallquellen zum Gesamtpegel in Anlage 6 der Untersuchung von 2011 zeigt, dass der Parkplatz die dominierende Schallquelle darstellt, wobei der Pegelbeitrag bei maximal 50,3 bzw. 50,4 dB(A) liegt.

Ein erhöhtes Kundenaufkommen würde sich vorrangig bei den Parkbewegungen auf der Parkplatzfläche auswirken. Bei einer Steigerung des Pegelbeitrags der Parkplatzfläche um 1,0 dB(A) wäre der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) an den gegenüber liegenden Gebäuden genau erreicht. Eine Steigerung der Emission der Parkplatzfläche um 1 dB(A) entspricht dabei in etwa einer Zunahme der Parkbewegungen um 23%. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Gesamtemission der Parkplatzfläche auch der benachbarte Vollsortimenter enthalten ist, der einen größeren Beitrag zum Verkehrsaufkommen liefert als der Discountmarkt.

Insofern kann ohne rechnerischen Nachweis festgestellt werden, dass die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2011 eine Schätzung zur sicheren Seite darstellen. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist daher im Hinblick auf die Geräuschemissionen an den benachbarten Wohnnutzungen als unkritisch anzusehen.

6. Umweltbelange

6.1. Rechtliche Situation

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. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen der 2. Änderung hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche, die diesen Prüfwert überschreitet. Da die Einzelhandelsbetriebe inzwischen jedoch realisiert sind und diese Änderungsplanung keine bauliche Änderung nach sich zieht, ist im vorliegenden Falle keine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c Satz 1 UVPG erforderlich.

6.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes. Dessen ungeachtet sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Folgenden werden daher die möglichen Umweltauswirkungen der Änderungsplanung gegenüber der Vorgängerplanung kurz beschrieben und bewertet.

6.2.1. Situation Vorgängerplanung (2011)

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 (Vorgänger-Bebauungsplan) im Jahre 2011 wurde eine überschlägige Prüfung möglicher Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Vorprüfung des Einzelfalles) durchgeführt (Bericht des Ingenieurbüros Grünplan, Dortmund vom 06.09.2011). Grundlage hierfür waren die in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien. Im Ergebnis kam die Vorprüfung zu der Einschätzung, dass das Plangebiet keiner weiterführenden Umweltprüfung bedarf. Die Untersuchung der Schutzgüter wiesen keine Anhaltspunkte auf, die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten

ließen. Zusammenfassend stellte der Gutachter seinerzeit folgendes fest (vgl. Ziffer 4 »Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen« im Vorprüfungsbericht des Büros Grünplan vom 06.09.2011):

»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.«

6.2.2. Heutige Situation und Änderungsplanung

Das Maß der baulichen Nutzung, die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und damit die zulässige Geschossfläche wie auch alle übrigen zeichnerischen Flächenfestsetzungen

bleiben in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 250 gegenüber dem bisherigen Planstand unverändert. Der planungsrechtlich begründete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Das Nahversorgungszentrum mit den beiden Marktgebäuden und der Stellplatzanlage ist inzwischen realisiert. Die Offenlegung des Schapker Baches, die Anpassung der Topografie sowie die randliche Inanspruchnahme des waldartigen Gehölzbestandes sind erfolgt. Die vorliegende 3. Änderung dient nun lediglich dazu, für den Discountmarkt eine größere Verkaufsfläche zu ermöglichen. Die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Änderung ist ohne Änderung der baulichen Kubatur des bestehenden Gebäudes möglich und erfolgt durch Umstrukturierung der gebäudeinternen Organisation. Alle Maßnahmen, denen in der Vorprüfung des Einzelfalles zum bisherigen Bebauungsplan relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beigemessen wurden, sind somit inzwischen realisiert.

Etwaige Auswirkungen hinsichtlich verkehrsbedingter Lärmemissionen, die indirekt durch eine Verkaufsflächenerhöhung ausgelöst werden könnten, wurden unter Zugrundelegung der real ermittelten Kundenzahlen fachtechnisch geprüft (vgl. Ziffer 5.3). Im Ergebnis wird die Verkaufsflächenerweiterung als unkritisch in Hinblick auf die Geräuschimmissionen an den benachbarten Wohnnutzungen eingestuft.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorliegende Änderungsplanung (Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche des Discountmarktes um 300 qm), die unter Umweltgesichtspunkten nur marginal von der Vorgängerplanung abweicht, keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Umwelt entstehen.

6.3. Artenschutz

Während der Aufstellung des Vorgänger-Bebauungsplanes im Jahre 2011 erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes (Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 250 »Baarstraße / ehem. Molkerei«, 2. Änderung, vom 01.09.2011). Hierbei erfolgten unter anderem auch die Erfassung und artenschutzrechtliche Einschätzung der Betroffenheit der in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten und deshalb streng geschützten Fledermausarten. Die Artenschutzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen besitzt.

Da die vorliegende Änderungsplanung im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation lediglich eine Änderung der zulässigen Verkaufsfläche vorsieht, die im vorliegenden Fall keine bauliche Auswirkung besitzt, und alle wesentlichen baulichen Maßnahmen zwischenzeitlich realisiert sind, werden durch diese Änderungsplanung keine Maßnahmen begründet, die relevante Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange haben.

6.4. Bodenlagernde Rückstände

Bodeneingriffe sind im Rahmen dieser Planänderung nicht vorgesehen (vgl. Ziffer 1.1). Deswegen ungeachtet wird vorsorglich folgender Hinweis gegeben:

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. 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, vor Bodeneingriffen 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.

Hinweise auf bodenlagernde Kampfmittel im Plangebiet sind nicht bekannt.

6.5. Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Ungeachtet dessen wird vorsorglich im Bebauungsplan ein Hinweis nach § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW aufgenommen.

7. Realisierung

7.1. Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes werden von dieser Änderungsplanung nicht berührt.

7.2. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich.

7.3. Kosten

Durch diese Änderungsplanung entstehen der Stadt Iserlohn keine Kosten.

Iserlohn, den

.....
(Mike Janke)
Ressortleiter