

Begründung

zur 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 „Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp“

Der Bebauungsplan Nr.26 „Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp“ ist seit dem 31.08.1967 rechtskräftig und wurde zuletzt geändert am 15.03.1997 (4. Änderung).

1. Lage des Plangebietes

Die 5. Änderung umfasst den als Gewerbefläche festgesetzten Bereich mit der Kennzeichnung GE. Diese Fläche wird räumlich begrenzt durch die „Lohstraße“ im Norden, die „Otto-Rentzing-Straße“ (ehemals „Hinter dem Knapp“) im Süden, östlich schließt eine Gewerbefläche an, westlich liegt die in der 4. Änderung festgesetzte eingeschränkte Gewerbefläche.

2. Planungsmotiv

Die in der Vergangenheit zu beobachtende starke Veränderung von Struktur und Größenordnung des Einzelhandels sowie die Herausforderung immer differenzierter großflächiger Einzelhandelsangebote erfordern eine Aktualisierung, Fortentwicklung und Konkretisierung der städtebaulichen und landesplanerischen Anforderungen an die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben. In diesem Zusammenhang sind auch deutliche Tendenzen zur Konzentration des Einzelhandels mit gleichzeitiger Verlagerung der Handelsstandorte von den Zentren in die Peripherie zu beobachten. Auch die Überdimensionierung der Randsortimente bei den Einzelhandelsbranchen, die verständlicherweise nicht in den Innenstadtlagen angesiedelt werden (z.B. Möbel, Baumärkte, Gartencenter) hat deutlich zugenommen. Diesen Tendenzen zu begegnen ist das Ziel des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996. Ohne den Strukturwandel des großflächigen Einzelhandels grundsätzlich in Frage zu stellen, hebt der neue Einzelhandelserlass auf die Merkmale „Maßstäblichkeit“ und „Stärkung zentraler Orte“ ab. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen aufgrund ihrer erheblichen Auswirkungen auf die gemeindlichen und regionalen Versorgungsstrukturen nur zugelassen werden, wenn sie

- nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen,
- städtebaulich / siedlungsstrukturell integrierte Standorte nutzen und
- räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.

Dabei strebt er gleichzeitig eine gewisse Flexibilisierung bei der Dimensionierung und Standortwahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an.

Bebauungspläne, die auf der Grundlage der BauNVO von 1962 erstellt wurden, ermöglichen in Gewerbegebieten die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Es besteht - sofern nicht auf der Grundlage eines Neuaufstellungs- oder Änderungsbeschlusses die Zurückstellung eines dementsprechenden Antrages erfolgt - sogar ein Anspruch auf Zulassung

einer derartigen Nutzung. Bei der seinerzeitigen Aufstellung der Bebauungspläne sind aber die möglichen Auswirkungen solcher Betriebe, die in § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 beispielhaft aufgeführt sind, nicht untersucht worden. Zu diesen möglichen Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gehören schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Die Notwendigkeit der Untersuchung dieser Auswirkungen erfolgt erst bei der Festsetzung von entsprechenden Sondergebieten nach § 11 BauNVO. Um diese schädlichen Auswirkungen zu vermeiden, muss demzufolge die Ansiedlung von solchen Betrieben in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss und somit die Verhinderung von städtebaulichen Fehlentwicklungen erfolgt durch die Änderung der älteren Bebauungspläne mit dem Ziel der Umstellung auf die geltende BauNVO 1990. Es ergibt sich ein Planungserfordernis und damit eine Planungspflicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Dies ist bei dem Bebauungsplan Nr.26 „Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp“ der Fall.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hemer von 1995 wird neben der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in den einzelnen Ortsteilen die Sicherung und Entwicklung eines räumlichen Schwerpunktes für den Einzelhandel in der Innenstadt als wesentliches Ziel genannt. Diese Zielsetzung stimmt mit den Zielen des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996 überein.

Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt sollen - wenn sie denn überhaupt gewünscht sind - nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes zugelassen werden, der ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzt und bei dessen Aufstellungsverfahren dementsprechend die Auswirkungen dieser Nutzung untersucht worden sind.

Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 ist in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 26 „Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp“ nur der Ausschluss der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet beabsichtigt. Diese Nutzungen sind entweder Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder Sondergebieten nach § 11 BauNVO 1990 zuzuordnen. Alle weiteren planerischen Festsetzungen und Inhalte bleiben unverändert. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp“ entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Zur Verdeutlichung der unterschiedlichen Zuordnung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in den betreffenden BauNVO-Fassungen sind die Rechtsgrundlagen in wesentlichen Punkten dargestellt:

BauNVO 1962

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

3. Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
5. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Die Gewerbebetriebe einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe in Anlagen gegliedert werden.

BauNVO 1990

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

BauNVO 1962

§ 11 Sondergebiete

- (1) Als Sondergebiete dürfen nur solche Gebiete dargestellt und festgesetzt werden, die sich nach ihrer besonderen Zweckbestimmung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 unterscheiden, wie Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete.
- (2) Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen.

BauNVO 1990

§ 11 Sonstige Sondergebiete

- (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
- (2) Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht

Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung,
Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

- (3)
 1. Einkaufszentren,
 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
 3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der im Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

4. Kosten

Die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Iserlohner Straße - Lohstraße - Hinter dem Knapp“ entstehenden Sach- und Personalkosten stehen bei der Haushaltsstelle „Bauleitplanung“ bereit. Nach der Produktbeschreibung sind für das Jahr 2000 DM 1523,- angesetzt.

Hemer, Juli 2000
61 26 00 / 26 - 5.Änd.



Schlüter
Amtsleiterin