

Beratungsdrucksache

Nr.: DS9/3431

Federführend:
61.2 Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich
Datum: 13.12.2019
Verfasser: Jana Mendorf

Bebauungsplan Nr. 337 "Sümmern-Dahlbreite", 2. Änderung, hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, Bezug: DS9/3432

vorgesehene Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.02.2020	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Vorberatung
18.02.2020	Rat der Stadt Iserlohn	Entscheidung

Gesehen Bm:	
-------------	--

Mitzeichnungen:

Name:						
Handzeichen:						

Beschlussumsetzung bis:	2021	Beschlusskontrolle:	Ja		Nein	x
	Betrag:	I-Auftrag:	Produktnummer:			
Investive Auszahlungen in €	-					
Investive Einzahlungen in €	-					

	Betrag:	einmalig	laufend	ggf. bis	Produktnummer:
Personalaufwand in € (p/a)	-				
Sachaufwand in € (p/a)	-				
Erträge in € (p/a)	-				

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den in dem beigefügten Lageplan dargestellten Bereich wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 337 "Sümmern Dahlbreite" gem. § 2 BauGB beschlossen. Der Lageplan wird Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt:

Mit dem Schreiben vom 28.08.2019 beantragen die Unternehmen Edeka und Aldi Nord die Änderung des Bebauungsplans Nr. 337 „Sümmern Dahlbreite“, um die Märkte den geänderten Kundenbedürfnissen anpassen zu können.

Geplant ist eine Erweiterung des ansässigen Aldi-Marktes um 400 m² auf dann 1200 m² Verkaufsfläche und eine Erweiterung des Edeka-Marktes um ebenfalls knapp 400 m² auf dann 1.830 m² Verkaufsfläche. Beide Märkte liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Sümmern“.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung sollen großzügigere Warenpräsentationen und eine verbesserte innerbetriebliche Logistik erreicht werden; ausgeprägte Sortimentserweiterungen sind nicht vorgesehen.

In dem Aldi-Markt soll u. a. ein großzügigeres Raumkonzept und eine in die Verkaufsfläche integrierte Backstube realisiert werden. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche geht eine Modernisierung der Fassade und des Eingangsbereiches einher. Zugleich sollen die Fußwegeverbindungen des Nahversorgungszentrums ertüchtigt werden; eine Untersuchung zu den Möglichkeiten weiterer Fußwegeverbindungen wird von dem Antragsteller in Auftrag gegeben.

Auch der Edeka-Markt hat angesichts von Neuausrichtungen im Bereich Frische, Obst und Gemüse einen größeren Flächenbedarf. Zudem soll der Bereich Gastronomie/Bäcker erweitert werden. Die Inneneinrichtung soll modernisiert werden.

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen zu gewährleisten, wurde von dem Antragsteller eine Auswirkungsanalyse zu den Verkaufsflächenerweiterungen von Aldi und Edeka beauftragt. Die Untersuchung des Büros GMA vom 20.09.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterungen des Aldi- und des Edeka-Marktes als verträglich bewertet werden können.

Die größten Umsatzverteilungseffekte in zentralen Versorgungsbereichen sind laut Gutachten für den Schapker Platz (ca. 7 %), Kalthof (5-6 %) und Hennen (4-5 %) zu erwarten. Die Gutachter gehen davon aus, dass angesichts der Umverteilungsquote und der Leistungsfähigkeit der dort ansässigen Anbieter die möglicherweise zu verzeichnenden Verluste kompensiert werden können. In Kalthof wurde ebenfalls die planungsrechtliche Möglichkeit für eine Erweiterung eines Discounters geschaffen.

Sonstige Standorte in Iserlohn und Menden werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt werden in dem Gutachten negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch die Erweiterungen der Märkte ausgeschlossen.

Die Erweiterungsabsichten erfordern eine marginale Änderung der Baugrenze an der südwestlichen Seite des Edeka-Marktes. Des Weiteren müssen die zulässigen maximalen Verkaufsflächengrößen geändert und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden. Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren gem. § 2 ff. BauGB durchgeführt.

Da auch der Flächennutzungsplan eine maximale Verkaufsflächengröße von 2.300 m² darstellt, muss dieser im Parallelverfahren ebenfalls geändert werden (auf eine maximale Verkaufsflächengröße von zukünftig 3.100 m²). Eine Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde soll nach dem Aufstellungsbeschluss eingeholt werden.

In Vertretung

Thorsten Grote
Stadtbaurat

Anlage(n):

- Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplans mit Vorhabenbeschreibung Aldi
- Vorhabenbeschreibung Edeka
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 337 „Sümmern-Dahlbreite“