

Begründung

zur 3. Änderung der Bebauungspläne Nr. 168 "Sümmern Rombrock Süd", Nr.203 "Sümmern Rombrock Nord" und des Bebauungsplanes Nr. S 11 "Industriegebiet Sümmern Rombrock" nach §13 BauGB gem. §9 Abs.8 BauGB

1. Ausgangs- und Beschlusslage

Der Bebauungsplan Nr. 168 ist seit dem 26.07.1986, der Bebauungsplan Nr. 203 seit dem 10.10.1987 und der Bebauungsplan Nr. 11S seit dem 30.04.1977 rechtsverbindlich. Es ist beabsichtigt, für die gesamten Geltungsbereiche eine Änderung durchzuführen.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet im Ortsteil Sümmern und entspricht den Geltungsbereichen der oben genannten Bebauungspläne, wie sie in dem Übersichtsplan dargestellt sind. Sie weisen für den Bereich Industrie- bzw. Gewerbegebiete aus.

2. Planungserfordernis

Durch Ratsbeschluss vom 14.12.1999 wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit der Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens sowie eines darin integrierten Entwicklungskonzeptes beauftragt.

Für den Bereich Sümmern kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wohnbautätigkeit in Sümmern und der bestehenden Einzelhandelsausstattung des Stadtteils, ca. 600 bis 700 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel als Ergänzung zu dem bestehenden Lebensmittel-Supermarkt im Ortskern Sümmerns tragfähig wären.

In Bezug auf Standortfragen wird eindeutig ausgesagt, dass Einzelhandelsstandorte im Bereich Rombrock zu einer strukturellen Verschlechterung und Destabilisierung des Versorgungszentrums Sümmern führen würden, da aus gewerbeplanerischer Sicht davon auszugehen ist, dass ein Standort im Bereich Rombrock aufgrund seiner günstigen Verkehrserschließung als isolierter, autoorientierter Einzelhandelsstandort gezielt vom motorisierten Besucher aufgesucht wird, ohne die fußläufige Wechselwirkungen zum Versorgungszentrum Sümmern initiiert werden.

Allen Plänen ist gemeinsam, dass sie zwar die Industrie- bzw. Gewerbegebiete nach Nutzungen in Verbindung mit dem Abstandserlaß gliedern, jedoch keine gesonderten Festsetzungen in Bezug auf Einzelhandel beinhalten. Um diese Rechtsunsicherheit zu beseitigen und um für die Gewerbetreibenden eine baurechtlich eindeutige Rechtsgrundlage für zukünftige Nutzungen im Bereich Einzelhandel herbeizuführen, ist es aus stadtplanerischer Sicht erforderlich, die Einzelhandelsansiedlung zu steuern. Daraus ergeben sich die folgenden Änderungen der o.g. Bauleitpläne:

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 168 "Sümmern Rombrock Süd", Nr. S 11 "Industriegebiet Sümmern Rombrock" und Nr. 203 "Sümmern Rombrock Nord" werden wie folgt ergänzt:

- gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, das in den Baugebieten der o.g. Bebauungspläne
 - a) Einzelhandel als Hauptnutzung ausgeschlossen ist. Als untergeordnete Nebennutzung eines Betriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100m² zulässig.
 - b) der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung ausgeschlossen sind.

4. Umweltschützende Belange / Immissionsschutz

Da im Rahmen der Änderung der Bebauungspläne nur die Nutzungsart in den Planbereichen eingeschränkt wird, tritt durch die Planung keine Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein.

5. Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Iserlohn keine Kosten.

Iserlohn, den 11.09.2001



(Dr. Ahrens)
Techn. Beigeordneter