Begründung

(§ 9 Abs.8 Baugesetzbuch)

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 230 "Kalthof - Nahversorgungszentrum" nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Ausgangslage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 230 "Kalthof - Nahversorgungszentrum" (VBP) ist seit dem 18.02.2000 rechtsverbindlich. Der Plan setzt neben den öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere ein Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" fest.

2. Abgrenzung und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Kalthof; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Industrieanlage der Thiele Kettenwerke,
- im Osten durch die Werkstraße,
- im Süden durch die Refflingser- bzw. die Leckingser Straße,
- im Westen durch Stellplatzanlage der Thiele Kettenwerke.

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3. Anlass zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Nahversorgungszentrum gem. § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 2.200m² beschränkt und wird wie folgt konkretisiert:

- Lebensmitteldiscounter mit 778 m² Verkaufsfläche
- Vollsortimenter mit 829 m² Verkaufsfläche
- Kiosk mit 41m² Verkaufsfläche
- Post / BZS
- Blumen
- Grill mit 53 m² Nutzfläche
- Bistro mit 41 m² Nutzfläche
- Apotheke mit 50 m² Nutzfläche
- möglicherweise Zahnärzte
- Logopäde

- Allgemeinarzt
- Büroräume

Die genannten Festsetzungen schränken die weitere Entwicklung des Kalthof-Centers stark ein. So hat die Geschäftsaufgabe des Vollsortimenters und ein anhaltend mangelndes Ansiedlungsinteresse von Handelsbetrieben der hier zulässigen Branchen in den letzten Jahren zu weitreichenden Leerständen und enormen Imageverlusten geführt.

Auch mittel- und langfristig ist anzunehmen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der vorliegenden Konkretisierung nicht umsetzbar sein wird. Vielmehr ist zu befürchten, dass hierdurch eine ernst zu nehmende Gefährdung des Gesamtvorhabens und damit der Verlust der Nahversorgung in Kalthof ausgelöst werden kann.

Mit Schreiben vom 15.08.2007 beantragt der Vorhabenträger, die kleinteilige Festsetzung der zulässigen Branchen, Verkaufs - und Nutzflächen aufzugeben.

4. Inhalt der Planänderung

Die Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen werden wie folgt geändert:

*Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 2.200m² beschränkt,
davon:*

- *einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche max. 1.650 m²*
- *Verkaufsfläche Discounter max. 800 m²*

Die Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 230 werden hierdurch nicht berührt. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

5. Umweltschützende Belange

Durch die Planänderung tritt keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des 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.

6. Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

Iserlohn, den 22.08.2007

(Dr. Ahrens)
Erster Beigeordneter