

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 339, Gewerbegebiet Raiffeisenstraße gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke / Planerfordernis

Allgemeines Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339, Gewerbegebiet Raiffeisenstraße ist die Strukturierung und Gliederung des Gewerbebestandes Raiffeisenstraße im Hinblick auf die weitere Entwicklung der hier vorherrschenden Einzelhandelsnutzung.

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) einen einfachen Bebauungsplan zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung aufzustellen. Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden kann festgesetzt werden, dass in dezentralen Lagen nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. In diesem Zusammenhang ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Konzept zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Versorgungsbereiche der Stadt beinhaltet. Diese Voraussetzungen liegen für das Plangebiet an der Raiffeisenstraße vor.

Durch Ratsbeschluss vom 14.12.1999 wurde die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) beauftragt, ein Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt zu erstellen, da der Ansiedlungsdruck von großflächigem Einzelhandel auf Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet erheblich zugenommen hatte und eine Strategie für die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben notwendig erschien.

Das Gutachten weist den Gewerbebestandort Raiffeisenstraße, neben zwei weiteren Standorten (Iserlohner Heide, Calle), als wichtigen Einzelhandelsstandort aus (Real SB-Warenhaus), der planungsrechtlich als Ergänzung zur Innenstadt - mit einer in Bezug zur Gesamtstadt verträglichen Verkaufsfläche - festzuschreiben ist. Dabei sollen weitere zentrenschädliche Ansiedlungen verhindert und die verbleibenden Grundstücke vor einer Umnutzung in Richtung Einzelhandel bauleitplanerisch geschützt werden.

Abgesehen von der Sicherung des Real SB-Warenhauses ist das Plangebiet dahingehend zu strukturieren, dass zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Warensortimente grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zentren- oder nahversorgungsrelevante Dienstleistungen und

sonstige Angebote sind einer detaillierten Einzelbetrachtung zu unterziehen und - soweit erforderlich - ebenfalls auszuschließen.

## 2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteiles "Nussberg", unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A 46.

Der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst alle Gewerbe- und Einzelhandelsgrundstücke an der Raiffeisenstraße und wird wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten durch die Bahnlinie Iserlohn - Schwerte, im Nordosten durch die Dortmunder Straße und im Süden durch die Autobahn A 46.

## 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der verbindliche Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt "Oberbereiche Bochum / Hagen (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) weist das Plangebiet als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" aus.

## 4. Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn

Der seit April 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als "gewerbliche Baufläche" dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 5. Festsetzungen

Zur Gewährleistung der genannten Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausreichend.

Für das gesamte Plangebiet - mit Ausnahme des Bereiches des Real SB-Warenhauses - sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie Dienstleistungen und sonstige Angebote mit folgenden zentrenrelevanten Haupt- bzw. Kernsortimenten und Angeboten nicht zulässig:

- *Antiquitäten/Kunstgewerbe, Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren / Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papier-/Bürobedarf und Schreibwaren (PBS), Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Hausratartikel, Elektrokleinartikel, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Handarbeitsartikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Modelleisenbahnen, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Optische Artikel, Pelze, Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte inkl. Ton- und Bildträger, Raumausstattungsartikel, Reform-/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Spielwaren, Spiegel, Sportartikel/Sportbekleidung, Tabakwaren,*

*handgefertigte Teppiche, Telefone/Telefonzubehör, Tier/Zoologischer Bedarf/Tierfutter, Uhren- und Schmuckwaren, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel, Zeitschriften;*

- *Chemische Reinigung, Frisör, Galerie, Lotto-/Toto-Aannahmestelle, Massagepraxis, Reisebüro, Sauna-/Bräunungs-/Fitnessstudio, Schuh- und Schlüsselservice;*
- *Gastgewerbliche Betriebe mit Ausnahme von Schnellrestaurants, Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken;*
- *Wohnungen, Wohnheime aller Art.*

Untergeordnete, zentrenrelevante Randsortimente sowie ein untergeordneter Direktverkauf an der Stätte der Produktion können ausnahmsweise zugelassen werden. Die hierfür vorgesehene Verkaufsfläche darf 100m<sup>2</sup> / Betrieb nicht überschreiten. Diese Möglichkeit trägt der heutigen, häufig wechselnden Struktur der Nebensortimente im Einzelhandel bzw. dem Trend nach Direktverkäufen an der Produktionsstätte Rechnung. Schädigende Auswirkungen auf die Iserlohner Zentrenstruktur sind hierdurch nicht zu erwarten, da die Verkaufsfläche auf max. 100m<sup>2</sup> je Betriebsstätte beschränkt ist.

Gem. § 9 Abs. 2a BauGB besteht die Möglichkeit, für Teilbereiche des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen zu treffen. Wie eingangs erwähnt, weist das Einzelhandelsgutachten den Bereich des Real SB-Warenhauses als wichtige Ergänzung zur Innenstadt aus. Aus diesem Grund sollen die hier bereits vorhandenen Warensortimente, Dienstleistungen und sonstigen Angebote weiterhin zulässig sein und planungsrechtlich abgesichert werden. Auch zentrenrelevante Angebote sind dementsprechend nur dann auszuschließen, wenn sie über die derzeit ausgeübte und entsprechend genehmigte Nutzung hinausgehen; unzulässig sind:

- *die Warenbereiche Antiquitäten, Hörgeräte, Modelleisenbahnen, Musikalien, handgefertigte Teppiche;*
- *die Dienstleistungsbetriebe Galerie, Massagepraxis, Sauna-/Bräunungs-/Fitnessstudio;*
- *Vergnügungsstätten;*
- *Wohnungen, Wohnheime aller Art.*

Einzelhandelsstandorte an peripheren Standorten werden immer mehr zu einer Bedrohung für die Innenstädte. Mit den v.g. Festsetzungen wird die Innenstadt als Einzelhandelsstandort gestärkt und für die Zukunft gesichert. Darüber hinaus werden die Gewerbegrundstücke an der Raiffeisenstraße nachhaltig vor einer weiteren Umnutzung in Richtung Einzelhandel geschützt. Darüber hinaus besteht die Chance, dass die Grundstückspreisentwicklung auf innerstädtischen Gewerbeflächen moderater ausfällt und dadurch auch für aufstrebende, zu Beginn häufig weniger finanzstarke Gewerbebetriebe die Möglichkeit besteht, sich im Stadtgebiet anzusiedeln.

Die Empfehlungen des GMA - Einzelhandelsgutachtens zu den dezentralen Einzelhandelsstandorten werden damit umgesetzt. Bestehende Einrichtungen und Nutzungen genießen Bestandschutz.

Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 30 Abs.1 BauGB nicht erfüllt, gilt § 30 Abs. 3 BauGB. Zu einer weitergehenden Beurteilung von Bauvorhaben bzw. Nutzungsänderungen ist § 34 BauGB anzuwenden.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Umweltprüfung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der bislang im Plangebiet vorherrschende Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht geändert. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch diesen Bebauungsplan weder vorbereitet noch begründet. Im Vorfeld des Verfahrens bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan kann somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

### 6.2 Eingriffsregelung nach §1a Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt und neue Eingriffe nicht hinzu kommen.

## 7. Ver-und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Iserlohn GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Stadtwerke Iserlohn GmbH sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energie AG Iserlohn-Menden. Das Plangebiet ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandene Bebauung ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Zweckverband für Abfallbeseitigung. Die bestehenden Verkehrsflächen sind so angelegt, dass Müllfahrzeuge die Grundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Brief- und Postzustellung.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Iserlohn. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

## 8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale; sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung nach § 45 ff. BauGB sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 10. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Iserlohn, 09.01.2008

Dr. Ahrens  
Erster Beigeordneter