

Begründung

(§ 9 Abs.8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan Nr. 249 - Weingarten gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeine Ziele und Zwecke / Planerfordernis

Einzelhandelsstandorte an peripheren Standorten werden immer mehr zu einer Bedrohung für die Innenstädte. In Anbetracht der ohnehin zunehmenden Knappheit von Gewerbeflächen in Iserlohn ist es daher ohne Frage geboten, den Gewerbestandort im Bereich zwischen Baarstraße und Burgweg planungsrechtlich zu schützen und somit auch hier dem zunehmenden Ansiedlungsdruck weiterer Einzelhandelsnutzungen nachhaltig zu begegnen. Zur Gewährleistung einer gewerblich orientierten Entwicklung dieses Bereiches hat der Rat der Stadt Iserlohn bereits am 13.11.2001 beschlossen, im Bereich Weingarten eine Bebauungsplan aufzustellen.

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 demnach 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 zulässig sind. In diesem Zusammenhang ist insbesondere ein hierauf bezogenes Entwicklungskonzept zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Versorgungsbereiche der Stadt beinhaltet. Diese Voraussetzungen liegen durch die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Iserlohn vor.

Der Rat der Stadt Iserlohn hat am 17.02.2009 die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Gesamtstadt (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH / Köln im Mai 2008) mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie einer Iserlohner Sortimentsliste als Vorgabe planungs- und bauordnungsrechtlicher Entscheidungen beschlossen.

Hierauf aufbauend sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dahingehend einzuschränken, dass zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Warensortimente, Dienstleistungen und sonstige Angebote grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt, unmittelbar an 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 wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden in etwa durch die Autobahn A 46, im Osten durch die Baarstraße, im Süden durch die Straße "An der Kochsburg" und im Westen durch den Burgweg.

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 Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

4. Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 249 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 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie Dienstleistungen und sonstige Angebote mit folgenden zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig:

- *Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- / Wurstwaren, Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren, Blumen / Zimmerpflanzen, Bücher, Zeitschriften, Papier- / Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf, Bekleidung, Wäsche / Miederwaren, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel, Elektrokleingeräte, Elektrozubehör, Leuchten/Lampen, Radio, TV, Video ("braune Ware"), Unterhaltungselektronik, Ton- / Bildträger, Telefone / Telefonzubehör, Fotoartikel, Computer, Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren, Kunst / Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien / Bettwaren / Raumausstattungsartikel, Kurzwaren / Handarbeitsartikel, Optikartikel, Hörgeräte, Uhren / Schmuck, Babyartikel, Musikalien, Teppiche, Fahrrad- / Motorradbedarf;*
- *Chemische Reinigung, Frisör, Galerie, Lotto-/Toto-Aannahmestelle, Massagepraxis, Reisebüro, Sauna-/Bräunungs-/Fitnessstudio, Schuh- und Schlüsselservice;*

- *Gastgewerbliche Betriebe;*
- *Vergnügungsstätten;*
- *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 100m² / 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. 100m² je Betriebsstätte beschränkt ist.

Mit den v.g. Festsetzungen wird die Innenstadt als Einzelhandelsstandort gestärkt und für die Zukunft gesichert. Darüber hinaus werden die Gewergrundstücke im Plangebiet nachhaltig vor einer weiteren Umnutzung in Richtung Einzelhandel geschützt. Weiterhin 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 Vorgaben des Zentrenkonzeptes für die Stadt Iserlohn 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, 13.05.2009

Dr. Ahrens
Erster Beigeordneter