

## **Begründung**

(§ 9 Abs.8 Baugesetzbuch)

zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 230 "Kalthof - Nahversorgungszentrum" gem. § 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.

Mit Bekanntmachung vom 01.12.2007 trat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Kraft; seither sind die unter Pkt. 3 genannten Festsetzungen maßgebend.

### **2. Abgrenzung und Lage des Änderungsbereiches**

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 230 "Kalthof -Nahversorgungszentrum".

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 die Stellplatzanlage der Thiele Kettenwerke.

### **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 2.200m<sup>2</sup> beschränkt *davon:*

- einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche max. 1.650 m<sup>2</sup>  
davon Verkaufsfläche Discounter max. 800 m<sup>2</sup> mit max. 60m<sup>2</sup> für Aktionsware

Die Festsetzungen schränken die Entwicklung des Kalthof-Centers dahingehend ein, als dass hier keine Gastronomie mit nennenswerten Flächenanspruch zugelassen werden kann. Ein anhaltend mangelndes Ansiedlungsinteresse von Handelsbetrieben hat in den letzten Jahren zu weitreichenden Leerständen und enormen Imageverlusten geführt.

Auch mittel- und langfristig ist nicht anzunehmen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der vorliegenden Ausgestaltung umsetzbar sein wird. Vielmehr ist zu befürchten, dass durch die Leerstände eine wirtschaftliche Gefährdung des Gesamtvorhabens und damit der vollständige Verlust der Nahversorgung in Kalthof ausgelöst werden kann. Insgesamt steht außer Zweifel, dass eine Belegung des Nahversorgungszentrums dringend geboten ist. Mit Schreiben vom 05.03.2009 beantragt der Vorhabenträger, die Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass neben den genannten Einzelhandelsbetrieben auch Gastronomie zulässig ist.

#### **4. Inhalt der Planänderung**

Die Festsetzungen werden wie folgt geändert bzw. ergänzt (*Ergänzung kursiv*):

- SO Nahversorgungszentrum gem. § 11 Abs. 2 BauNVO  
Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 2.200m<sup>2</sup> beschränkt,  
davon:
- einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche max. 1.650 m<sup>2</sup>  
davon Verkaufsfläche Discounter max. 800 m<sup>2</sup> mit max. 60m<sup>2</sup> für Aktionsware
- Zulässig sind des Weiteren Schank- und Speisewirtschaften. Die Nutzfläche der Gasträume ist auf die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche anzurechnen.*

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 18.03.2009

Dr. Ahrens  
Erster Beigeordneter