

Beratungsdrucksache

Nr.: DS9/3432

Federführend:
61.2 Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich
Datum: 13.12.2019
Verfasser: Jana Mendorf

**96. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Nahversorgungszentrum Sümmer",
hier: Einleitungsbeschluss
Bezug: DS9/3431**

vorgesehene Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.02.2020	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Vorberatung
18.02.2020	Rat der Stadt Iserlohn	Entscheidung

Gesehen Bm:	
-------------	--

Mitzeichnungen:

Name:						
Handzeichen:						

Beschlussumsetzung bis:	2021	Beschlusskontrolle:	Ja		Nein	x
	Betrag:	I-Auftrag:	Produktnummer:			
Investive Auszahlungen in €	-					
Investive Einzahlungen in €	-					

	Betrag:	einmalig	laufend	ggf. bis	Produktnummer:
Personalaufwand in € (p/a)	-				
Sachaufwand in € (p/a)	-				
Erträge in € (p/a)	-				

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Flächennutzungsplan ist nach den von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundsätzen und innerhalb des vorgeschlagenen Geltungsbereiches in dem Bereich „Nahversorgungszentrum Sümmer“ gem. § 2 BauGB zu ändern.

Der Lageplan mit Abgrenzung des Änderungsbereichs wird Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt:

Mit dem Schreiben vom 28.08.2019 beantragen die Unternehmen Edeka und Aldi Nord die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 337 „Sümmern Dahlbreite“, um die Märkte den geänderten Kundenbedürfnissen anpassen zu können.

Geplant ist eine Erweiterung des ansässigen Aldi-Marktes um 400 m² auf dann 1200 m² Verkaufsfläche und eine Erweiterung des Edeka-Marktes um ebenfalls knapp 400 m² auf dann 1.830 m² Verkaufsfläche. Beide Märkte liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Sümmern“.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung sollen großzügigere Warenpräsentationen und eine verbesserte innerbetriebliche Logistik erreicht werden; ausgeprägte Sortimentserweiterungen sind nicht vorgesehen.

In dem Aldi-Markt soll u. a. ein großzügigeres Raumkonzept und eine in die Verkaufsfläche integrierte Backstube realisiert werden. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche geht eine Modernisierung der Fassade und des Eingangsbereiches einher. Zugleich sollen die Fußwegeverbindungen des Nahversorgungszentrums ertüchtigt werden; eine Untersuchung zu den Möglichkeiten weiterer Fußwegeanbindungen wird von dem Antragsteller in Auftrag gegeben.

Auch der Edeka-Markt hat angesichts von Neuausrichtungen im Bereich Frische, Obst und Gemüse einen größeren Flächenbedarf. Zudem soll der Bereich Gastronomie/Bäcker erweitert werden. Die Inneneinrichtung soll modernisiert werden.

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen zu gewährleisten, wurde von dem Antragsteller eine Auswirkungsanalyse zu den Verkaufsflächenerweiterungen von Aldi und Edeka beauftragt. Die Untersuchung des Büros GMA vom 20.09.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterungen des Aldi- und des Edeka-Marktes als verträglich bewertet werden können.

Die größten Umsatzverteilungseffekte in zentralen Versorgungsbereichen sind laut Gutachten für den Schapker Platz (ca. 7 %), Kalthof (5-6 %) und Hennen (4-5 %) zu erwarten. Die Gutachter gehen davon aus, dass angesichts der Umverteilungsquote und der Leistungsfähigkeit der dort ansässigen Anbieter die möglicherweise zu verzeichnenden Verluste kompensiert werden können. In Kalthof wurde ebenfalls die planungsrechtliche Möglichkeit für eine Erweiterung eines Discounters geschaffen.

Sonstige Standorte in Iserlohn und Menden werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt werden in dem Gutachten negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch die Erweiterungen der Märkte ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von insgesamt 2.300 m² dar. Diese Obergrenze soll auf 3.100 m² erhöht werden.

Parallel erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 337 „Sümmern – Dahlbreite“. Die Erweiterungsabsichten erfordern eine marginale Änderung der Baugrenze sowie der zulässigen maximalen Verkaufsflächengrößen.

Beide Änderungsverfahren werden im Regelverfahren gem. § 2 ff. BauGB durchgeführt.

Eine Stellungnahme der Regionalplanungsbehörde soll nach dem Aufstellungsbeschluss eingeholt werden.

In Vertretung

Thorsten Grote
Stadtbaurat

Anlage(n):

- Lageplan mit Abgrenzung des Änderungsbereichs
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplans mit Vorhabenbeschreibung Aldi
- Vorhabenbeschreibung Edeka
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 337 „Sümmern-Dahlbreite“