

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.208 "Gewerbegebiet Calle"
Ortsteil Wermingsen, Stadt Iserlohn
gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Allgemeines

1. Vorbemerkung zur planungsrechtlichen Situation

Für das Gewerbegebiet Calle besteht seit dem 12.05.1969 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr.7 "Calle"). Diesem Plan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zugrunde, wonach Handelsbetriebe aller Art zulässig sind. Dadurch wurden mehrere Einzelhandelsansiedlungen an diesem Standort möglich, was bei einer weiteren Entwicklung in diese Richtung zu einer Gefährdung des Gewerbebestandes geführt hätte.

Am 07.07.1987 kam es somit zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.208 "Gewerbegebiet Calle". Ziel des Aufstellungsbeschlusses war es, zusätzliche Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, da sich zu diesem Zeitpunkt die Anfragen bezüglich weiterer Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben häuften und die städtebauliche Zielsetzung, den Standort Calle als Gewerbebestandort zu sichern, weiterhin bestanden hat. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde von den Ansiedlungswünschen wieder Abstand genommen, sodass das Verfahren nicht weiter betrieben wurde.

Zwischenzeitlich hat der Rat der Stadt in der Sitzung am 08.06.1999 u.a. für den Bebauungsplan Nr. 7 "Calle" einen Nichtanwendungsbeschluss gefasst, da bis 1980 kein gültiger Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Iserlohn vorlag und damit alle Pläne, die vor 1980 aufgestellt wurden, nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnten. Sie haben damit einen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) unheilbaren Mangel und sind somit in einem Normenkontrollverfahren angreifbar. Um den Anschein der Rechtsgültigkeit dieser Pläne zu beseitigen, ist der Nichtanwendungsbeschluss gefasst worden.

Parallel mit der Weiterführung des Planverfahrens Nr. 208 wird der Bebauungsplan Nr. 7 "Calle" in einem förmlichen Verfahren, analog zum § 2 BauGB, aufgehoben.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr.208 "Gewerbegebiet Calle" ist die Strukturierung und Gliederung des Gewerbestandortes Calle im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung.

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 hat und eine Strategie für die zukünftige Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben notwendig erschien.

Das Gutachten weist den Bereich Calle, neben zwei weiteren Standorten (Iserlohner Heide, Raiffeisenstraße), als wichtigen Einzelhandelsstandort aus, den es planungsrechtlich als Ergänzungsstandort zur Innenstadt - mit einer im Bezug zur Gesamtstadt verträglichen Verkaufsfläche - festzuschreiben gilt. Dabei sollten weitere zentrenschädliche Ansiedlungen verhindert werden. Die verbleibenden Grundstücke sollten vor einer Umnutzung in Richtung Einzelhandel bauleitplanerisch geschützt werden.

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes um 700 m² auf insgesamt 8000 m² mit einem zentrenschädlichen Anteil von ca. 3500 m². Ziel der Planung ist die Bestandssicherung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes auf dem jetzigen Niveau (inc. Erweiterung), mit dem gleichzeitigen Ausschluss von Einzelhandel auf den übrigen Gewerbestandstücken an dem Standort.

Gleichzeitig sind gewerbliche Bauflächen in Iserlohn nicht mehr in ausreichender Menge vorhanden, woraus sich weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Regelung der Nutzungsart der vorhandenen Gewerbeflächen ergibt.

Für die Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist es notwendig, das Planverfahren Nr. 208 "Gewerbegebiet Calle" durchzuführen.

3. Aufgabe des Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen nach Maßgabe des Baugesetzbuches dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 208 "Gewerbegebiet Calle" hat die Aufgabe, die Nutzungsart der gewerblichen Grundstücke im Bereich Calle neu zu strukturieren, insbesondere hinsichtlich der Nutzungsart "Einzelhandel". Hierbei soll ein Sondergebiet gem. § 11 Bau NVO festgesetzt werden, welches die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und deren Sortimente steuern bzw. die dort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (SB-Warenhaus, Baumarkt) festschreiben soll.

Damit werden die Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens - welche Bestandteil eines Handlungskonzeptes sind, das vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 14.03.2001 beschlossen wurde - umgesetzt.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des 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.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 208 wird im Wesentlichen begrenzt von der ehemaligen Bahnlinie Iserlohn - Hemer im Norden, der Osemundstraße im Osten, der Niddastraße im Süden und der Hansbergstraße im Westen.

Damit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich den gewerblichen Kernbereich des Standortes Calle, da hier die Gefahr der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als sehr groß eingeschätzt wird. Die angrenzenden Bereiche sind hier nicht von Bedeutung, da es sich entweder um Wohngebiete handelt (südlicher Bereich Niddastraße), oder um Gewerbegrundstücke die für eine großflächige Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes nicht in Betracht kommen (östlich angrenzende Grundstücke).

5. 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 den Planbereich als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" aus.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Änderungsverfahren Nr. 26 des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs.3 BauGB parallel betrieben.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage im Stadtgebiet - Geländebeziehungen

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles "Wermingsen", unmittelbar an der Stadtgrenze zu Hemer. Es erstreckt sich entlang der ehemaligen Bahnverbindung Iserlohn-Hemer zwischen Westfalenstraße und Hansbergstraße.

Der höchste Punkt mit ca. 277,00 m ü.NN liegt im Südosten des Gebietes, der tiefste Punkt im nordwestlichen Bereich mit ca. 257,00 m ü.NN.

2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11000 m². Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Flächen in Privatbesitz.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das gesamte Gebiet wird intensiv als Gewerbegebiet genutzt. Freiflächen im Sinne von Grün sind im Plangebiet, bis auf einen Siepenbereich westlich der Hansbergstraße, nicht vorhanden. Damit ist der Zustand von Natur und Landschaft hier nicht relevant.

Neben den überwiegenden gewerblichen Nutzungen aller Art, umfasst das Gewerbegebiet Calle darüber hinaus einen Lebensmittel-Verbraucher- und Discountmarkt, einen Baumarkt sowie ergänzende kleinstrukturierte Betriebe. Aufgrund der Dimensionierung und Branchenvielfalt ist seine Ausstrahlungskraft auf das östliche Stadtgebiet beschränkt. Er übernimmt wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete, ist jedoch als autokundenorientierter und damit dezentraler Standort zu bewerten. Insgesamt umfasst das Angebot 9 Betriebe (ca. 1% der Gesamtstadt) mit ca. 6.150 m² Verkaufsfläche (ca. 4 %) und ca. 36,7 Mill. DM Umsatz (ca. 4 %).

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Standort der Lebensmittel-Supermarktkette "DIXI" mit dazugehörigem Baumarkt, der momentan planungsrechtlich als Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO gilt, soll zukünftig als "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt (max. VK 4650m²) bzw. SB-Warenhaus (max. VK 3650m²)" ausgewiesen werden. Damit ist der heutige Bestand, inc. der geplanten Erweiterung des SB-Warenhauses, berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben worden.

Weiterhin wird für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt festgesetzt, dass zentrenrelevante Sortimente max. 10 % erreichen dürfen. Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - SB-Warenhaus wird eine Sortimentsliste festgesetzt, die der Liste der Baugenehmigung entspricht (Liste ist Bestandteil der Festsetzung und auf dem Planwerk abgedruckt). Damit ist sichergestellt, dass keine Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (Schuhe, Elektronik usw.) sich bei Aufgabe der jetzigen Nutzung dort ansiedeln und die Nahversorgung im Bereich Wermingsen durch einen Vollsortimenter weiterhin gewährleistet ist.

Darüber hinaus sind in dem festgesetzten Sondergebiet Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr.1 und 2 BauNVO zulässig.

Konkretes Ziel dieser Festsetzung ist eine möglichst große Nutzungsbreite der Grundstücke zu ermöglichen und damit die Grundstücke auch für rein gewerbliche Nutzungen offen zu

halten. Damit soll verhindert werden, dass bei einem mangelnden Ansiedlungsinteresse von Einzelhandelsbetrieben diese Bereiche brachliegen.

Dem allgemeinen Ziel des § 11 BauNVO, nämlich den Standort eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wegen dessen städtebaulicher und landesplanerischer Auswirkungen an eine Planung zu binden, steht diese Festsetzung nicht entgegen. Eine städtebauliche Konfliktlage, etwa im Sinne einer unzutraglichen Nachbarschaft wird hierdurch nicht ausgelöst. (Vgl. auch OVG Rheinland Pfalz Urteil vom 24.08.2000, 1C 11 457/99)

Gleichzeitig wird auf den restlichen Gewerbegrundstücken der Einzelhandel generell ausgeschlossen. Nur als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² ist eine Einzelhandelsnutzung weiterhin zulässig.

Damit soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, unmittelbar am Produktionsort die jeweiligen Waren direkt an ihre Kunden zu verkaufen.

Die bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf diesen Grundstücken (zB. Aldi und ein Getränkemarkt) genießen Bestandsschutz. Bei der Aufgabe dieser Nutzung greifen hier dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h. eine Einzelhandelsnutzung ist damit für die Zukunft nicht mehr möglich.

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll erreicht werden, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu schützen und für die Zukunft zu sichern, da Einzelhandelsstandorte an peripheren Standorten immer mehr zu einer Bedrohung für die Innenstädte werden. Darüber hinaus sollen die übrigen Gewerbegrundstücke vor einer weiteren Umnutzung in Richtung Einzelhandel geschützt werden, da in Iserlohn Gewerbeflächen nicht mehr in ausreichender Menge vorhanden sind. Weiterhin wird mit diesen Festsetzungen die Hoffnung verbunden, dass sich die Grundstückspreisentwicklung auf diesen Gewerbeflächen moderater entwickeln wird und dadurch auch für kleinere Gewerbebetriebe weiterhin die Möglichkeit besteht, sich anzusiedeln.

Damit werden die Empfehlungen des GMA - Einzelhandelsgutachtens zu dezentralen Einzelhandelsstandorten umgesetzt.

Neben den Sondergebieten werden drei Arten von Gewerbegebieten festgesetzt:

Zum einen das GE 1 Gebiet. Hier ist Einzelhandel als Hauptnutzung und "der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung" ausgeschlossen. Ansonsten entspricht dieses Gebiet dem § 8 der BauNVO.

Im südlichen Plangebiet, angrenzend zur Niddastraße, wird ein GE 2 Gebiet festgesetzt. Hier sind allgemein nur Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude zulässig. Ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, des weiteren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art - außer Einzelhandel -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes durch Einzelgutachten nachgewiesen werden kann.

Diese verhältnismäßig starke Einschränkung der Nutzung der Grundstücke ist durch die Tatsache bedingt, dass sich unmittelbar angrenzend zu dem Gewerbegebiet, südlich der Niddastraße, ein Wohngebiet anschließt, welches durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan vor übermäßigen Emissionen seitens des Gewerbegebietes geschützt werden

muss. Durch die vorgenannten Festsetzungen ist dies gewährleistet.

Aus diesem Grunde ist des Weiteren ein Grünstreifen entlang der Niddasraße festgesetzt worden, um das Gewerbegebiet gegenüber der gegenüberliegenden Wohnbebauung abzugrenzen und einzugrünen.

Im Kreuzungsbereich Hansbergstraße/Osemundstraße wird ein GE 3 Gebiet festgesetzt. Hier sind zentrenrelevante Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Sortimente, die nicht zu den zentrenrelevanten Warenbereichen gehören, sind hier allgemein zulässig. Grund ist der ungünstige Grundstückszuschnitt, der eine rein gewerbliche Nutzung äußerst schwierig macht. Des Weiteren ist die Größe der Fläche als unbedeutend einzustufen und keine größeren einzelhandelsrelevanten Auswirkungen zu befürchten.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Die Gebäudehöhe darf in allen Gebieten max. 10 m betragen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich in unmittelbarer Nähe zu dem Gewerbegebiet Wohnbebauung befindet und aus städtebaulicher Sicht von einer wesentlich höheren Bebauung abgesehen werden sollte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sehr großzügig festgesetzt, um den Gewerbetreibenden ein Maximum an gestalterischer Freiheit zu ermöglichen. Lediglich an den Randbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

IV. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2. Kosten

Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

V. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen des § 4 BauO NW genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine gesicherte Löschwasserversorgung der Feuerwehr.

Dieses ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straßen Hansbergstraße, der Osemundstraße und der Niddastraße. Alle Straßen sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert.

b) 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 die 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.

VI. Umweltbelange

1. Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet verändert sich gegenüber dem momentanen Zustand durch den Bebauungsplan nicht.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Seit dem 27.07.2001 gilt das neue Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Darin ist u.a. festgelegt, dass Bebauungspläne, für die nach März 1999 ein Aufstellungsbeschluss gefaßt wurde, diesem Gesetz und damit der Prüfungspflicht unterliegen.

Für den Bebauungsplan Nr. 208 "Gewerbegebiet Calle" wurde bereits am 07.07.1987 ein Aufstellungsbeschluss gefaßt. Die Planung unterliegt diesem Gesetz damit nicht.

Darüber hinaus werden die möglichen Umweltauswirkungen, die mit dem bauplanungsrechtlichen Vorhaben verbunden sind, üblicherweise über die Veränderungen ermittelt. Es wird der gegenwärtige Zustand der Umwelt in dem Einwirkungsbereich des Vorhabens untersucht und mit den prognostizierten Veränderungen durch die Realisation des Planes verglichen.

Bei objektiver Betrachtung des Gesamtvorhabens ist eine Veränderung in diesem Sinne nicht feststellbar. Ökologisch wertvolle Bereiche werden zudem nicht in Anspruch genommen.

3. Altlasten

Nach Auswertung der Übersichtskarte für Altstandorte und Altablagerungen in Iserlohn, Stand 04.1998, befinden sich keinerlei Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen im Plangebiet.

4. 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 Bauflächen nicht entstehen.

Iserlohn, 12.11.2002

(Dr. Ahrens)
Techn. Beigeordneter