

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.255 "Westfalenstr./Auf der Aeumes"
Ortsteil Wermingsen, Stadt Iserlohn
gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr.255 "Westfalenstr./Auf der Aeumes" ist die Strukturierung und Gliederung des Gewerbestandortes Westfalenstraße/Auf der Aeumes 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 für den Stadtteil Wermingsen den Bereich Calle als wichtigen Einzelhandelsstandort aus, den es planungsrechtlich als Ergänzungsstandort zur Innenstadt mit einer im Bezug zur Gesamtstadt verträglichen Verkaufsfläche festzuschreiben gilt. Dabei sollten weitere zentrumschädliche Ansiedlungen in diesem Bereich verhindert werden.

Der Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet Calle kann als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Wermingsen angesehen werden. Eine weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel würde städtebauliche Ziele wie

- die angestrebte Strukturierung des Einzelhandels im Stadtgebiet,
- den Schutz und die Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und insbesondere
- die Sicherung von gewachsenen Gewerbestandorten

gefährden und auf Dauer nicht mehr Durchsetzbar machen.

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. Diese Aussage beruht auf dem "Bericht zur Gewerbeflächensituation und -entwicklung in Iserlohn", August 2001 - DS 6/1178. Als zusammenfassende Aussage kann festgehalten werden, dass bis zum Jahr 2016 ca. 30 ha Gewerbeflächen in Iserlohn benötigt werden. Diese Flächen können nicht allein durch Neuausweisungen bereitgestellt werden. Es bedarf also zusätzlich der Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen, um den zukünftigen Erfordernissen gerecht zu werden.

Des Weiteren sollen die überbaubaren Flächen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.30 auf die heutigen Erfordernisse hin angepasst werden.

Für die Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen ist es notwendig, das Planverfahren Nr. 255 "Westfalenstr./Auf der Aeumes" durchzuführen.

2. 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 (BauGB) dafür zu schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 255 "Westfalenstr./Auf der Aeumes" hat im Wesentlichen die Aufgabe, die Nutzungsart der gewerblichen Grundstücke im Bereich der Westfalenstraße neu zu strukturieren, insbesondere hinsichtlich des Einzelhandels. Hierbei soll die Nutzungsart Einzelhandel im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden die überbaubaren Flächen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes den heutigen Erfordernissen angepasst und darüber hinaus zwei zusätzliche Baufelder ausgewiesen.

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.

3. 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.255 wird im Wesentlichen begrenzt von der Schlesischen Straße im Osten, der Westfalenstraße im Süden, der Straße "Auf der Aeumes" im Westen und der Händelstraße im Norden.

Damit ist der gesamte relevante Gewerbebereich durch den Bebauungsplan erfasst. Des

Weiteren entspricht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 dem des aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 30.

4. 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 "Allgemeinen Siedlungsraum (ASB)" aus.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit April 1980 verbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den westlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und den östlichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage im Stadtgebiet - Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil "Wermingsen", im Osten des Stadtgebietes, nördlich der Westfalenstraße.

Der höchste Punkt mit ca. 256,00 m ü.NN liegt im süd-westlichen Randbereich des Gebietes (Kreuzung Westfalenstr.- Auf der Aeumes), der tiefste Punkt im nord-östlichen Bereich (Kreuzungspunkt Händelstraße-Schlesische Straße) mit ca. 245,00 m ü.NN.

3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 66.490 m². Bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Flächen in Privatbesitz.

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

Das Gebiet wird etwa zu 50% als Gewerbegebiet und zu 50% als Wohngebiet genutzt. Freiflächen im Sinne von Grün sind im Plangebiet nur als private Gartenflächen vorhanden. Einzelhandelsnutzungen sind dort bisher nicht vorhanden.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem die gewerbliche Nutzungsart "Einzelhandel" generell ausgeschlossen ist. Nur als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² ist eine Einzelhandelsnutzung weiterhin zulässig.

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.

In einem Streifen von ca. 25 m, orientiert zum Wohngebiet, wird ein weiteres Gewerbegebiet (GE 2) installiert. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird hier festgesetzt, dass in diesem Bereich nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, jedoch höchstens 2 WE je Betrieb, allgemein zulässig sind.

Ausnahmsweise zugelassen sind Gewerbebetriebe aller Art - außer Einzelhandel -, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes durch Einzelgutachten nachgewiesen werden kann.

Damit wird die Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt und das Gewerbegebiet hinsichtlich seines Störgrades gegliedert. Weiterhin wird ein sich aus dem Plan heraus aufdrängender Konflikt (GE / WA) ausgeschaltet.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Westfalenstraße eine der Hauptverbindungsstraßen im Innenstadtbereich darstellt und aus städtebaulicher Sicht von einer wesentlich höheren Bebauung abgesehen werden sollte.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entlang der Straßen Westfalenstraße und Schlesische Straße eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die 3-Geschossigkeit in diesem Bereich entspricht der vorhandenen Bebauung entlang der Westfalenstraße bzw. Schlesischen Straße. Gleichzeitig dient die 3-Geschossigkeit als eine Art Puffer zwischen den stark befahrenen Straßen Westfalenstraße bzw. Schlesischer Straße und der innenliegenden Bebauung. Für die innenliegende Bebauung entlang der Straßen Reidemeisterstraße, Danzigerstraße und Händelstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die 2-Geschossigkeit entspricht der schon vorhandenen Bebauung und nimmt die vorhandene Struktur wieder auf.

Die überbaubaren Grundstückflächen in dem Gewerbegebiet 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet werden etwas großzügiger festgesetzt als in dem B-Plan Nr. 30, um eventuellen Neubauten bzw. Umbauten der bestehenden Gebäude eine den heutigen Ansprüchen angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

3. Flächengliederung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 66490 m²

davon sind

Allgemeines Wohngebiet 24490 m²

Gewerbegebiet 11510 m²
(nicht wesentlich störend)

Gewerbegebiet 27560 m²

öffentliche Verkehrsfläche 2909 m²

IV. Durchführung des Bebauungsplanes

1. Bodenordnung

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

2. Kosten

Der Stadt entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine 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 BauONW 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 Westfalenstraße, Auf der Aeumes, Händlerstraße, Schlesische Straße, Reidemeisterstraße und der Danziger Straße. Alle Straßen besitzen ausreichend Kapazität um den vorhandenen und zukünftigen Verkehr aufzunehmen.

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. Die Oberflächenentwässerung soll mittels der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen, Wo dies nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser in die Kanalisation abgeführt.

VI. Umweltbelange

1. Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird sich gegenüber dem momentanen Zustand durch den Bebauungsplan geringfügig erhöhen durch die Ausweisung zweier neuer Baufenster und der Erweiterung der durch den alten Bebauungsplan Nr. 30 schon ausgewiesenen Baufelder.

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. 255 "Westfalenstraße/Auf der Aeumes wurde am 13.11.2001 ein Aufstellungsbeschluss gefaßt. Die Planung unterliegt damit diesem Gesetz.

Im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wird durch § 2 Abs. 3 Nr.3 UVPG i.V. mit der Anlage 1 zum UVPG der Anwendungsbereich bestimmt. UVP-Pflichtig sind danach vor allem Bebauungspläne, für die in der Anlage 1, Nr.18 zum UVPG genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben.

Gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" vorzunehmen bei Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird, für den in sonstigen Gebieten (Gebiete im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO zwischen 20000 m² und 100000 m² beträgt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist sofort zu veranlassen, wenn der Grenzwert von 100000 m² Grundfläche überschritten wird.

Für den Bebauungsplan Nr. 255 "Westfalenstr./Auf der Aeumes" ist demnach weder eine UVP noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da die zusätzlich ausgewiesenen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ca. 1000 m² beträgt und damit die o.g. Grenzwerte nicht erreicht.

3. Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beim Vorliegen konkreter Hinweise auf Altlasten eine Nachforschungspflicht gegeben. Daraus ergibt sich eine Kennzeichnungspflicht gem. BauGB von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten.

Nach Auswertung der Übersichtskarte für Altstandorte und Altablagerungen in Iserlohn, Stand 04.1998, befindet sich eine Verdachtsfläche im Plangebiet. Ihr Standort ist im Plan gekennzeichnet. Für weitere Informationen wird auf das "Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für den Standort Westfalenstraße 83" des Instituts für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH vom 27. August 2001 verwiesen.

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

Eine Kompensation der Planung ist nicht erforderlich, da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet bzw. Wohngebiet handelt. Die Bereiche, die für eine geringe Neuausweisung von Bauflächen vorgesehen sind, beurteilen sich heute sämtlich gem. § 34 BauGB und begründen somit keine Kompensation.

Iserlohn, 11.11.2002

(Dr. Ahrens)
Techn. Beigeordneter