

Beratungsdrucksache

Nr.: DS9/2166

Federführend:
Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich
Datum: 15.02.2018
Verfasser: Jana Gienke

Bebauungsplan Nr. 419 "Sondergebiet Bilveringsen"
hier: Offenlageabschluss
Bezug: DS9/1746

vorgesehene Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.03.2018	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Vorberatung
20.03.2018	Rat der Stadt Iserlohn	Entscheidung

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

Mitzeichnungen:

Name:						
Handzeichen:						

Beschlussumsetzung bis:	2018	Beschlusskontrolle:	Ja		Nein	
	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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 419 "Sondergebiet Bilveringsen" ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs wird Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 419 "Sondergebiet Bilveringsen" beschlossen.

Im östlichen Stadtgebiet im Bereich zwischen Reiterweg im Norden und Mendener Landstraße im Süden befindet sich ein Bau- und Gartenmarkt, der umstrukturiert werden soll. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird für den ca. 45.000 m² großen Geltungsbereich ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Firma H & B Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH als Betreiberin des Bau- und Heimwerker- sowie Gartenmarktes beabsichtigt eine Neuordnung des Marktes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 13.000 m² auf ca. 15.500 m². Hierzu sollen Umbauten in den Bestandsgebäuden sowie bauliche Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen werden. Die geplanten Flächenoptimierungen und Verkaufsflächenerweiterungen werden notwendig, um sich zeitgemäß und bedarfsgerecht den heutigen marktüblichen Gegebenheiten anzupassen.

Die vorgesehenen baulichen Veränderungen umfassen insbesondere die Erweiterung des Gartencenters mit einem temperierten Hallenbereich und der Überdachung von Außenverkaufsflächen im östlichen Bereich sowie die Erweiterung des Baumarkts im westlichen Bereich des Gesamtkomplexes.

Der in diesem Bereich seit dem 06.12.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 193 „Bilveringsen“ (inkl. 4. Änderung) setzt hier ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Vorgesehen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, da eine weitere textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Bilveringsen“ zur Unübersichtlichkeit führen würde.

Auch zukünftig soll für den gesamten Geltungsbereich die Gebietskategorie „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, jedoch mit geänderten Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten. Zudem ist eine Differenzierung des Sondergebietes in zwei Bereiche – dem Baumarkt und dem westlichen Teil mit dem Fitnessstudio – vorgesehen. Für den westlichen Teilbereich werden insgesamt weniger detaillierte Festsetzungen getroffen.

Die H & B Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH hat verschiedene Untersuchungen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen bereits vor.

In einer Verträglichkeitsstudie wurden mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Iserlohn überprüft – mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Auch die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes wurde gutachterlich bestätigt.

Im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Untersuchung wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert und die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ermittelt. Der Gutachter stellt dar, dass die Verkehrserschließung des erweiterten Baumarktes durch die ohnehin erforderliche Umsetzung der entwickelten und empfohlenen Maßnahmen zur Ansiedlung der Gesamtschule sichergestellt werden kann.

Auch die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

Der Flächennutzungsplan stellt bereits eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dar; der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch die Ziele der Raumordnung stehen den Planungen nicht entgegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 08.01.2018 bis zum 05.02.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.01.2018 bis zum 09.02.2018 statt.

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stadtverwaltung Menden

Mit dem Schreiben vom 24.01.2018 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Durch die o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ werden Belange der Stadt Menden (Sauerland) nicht berührt und es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung können keine Angaben gemacht werden. Dementsprechend bestehen keine städtebaulichen Bedenken und es sind keine Anregungen vorzubringen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Hemer, Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Mit dem Schreiben vom 29.01.2018 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 "Sondergebiet Bilveringsen" in Iserlohn bestehen meinerseits keine Bedenken. Bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine Anregungen vorgebracht.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Märkischer Kreis, Umweltschutz und Planung

Mit dem Schreiben vom 29.01.2018 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zum oben bezeichneten Verfahren liegen keine Anregungen der hier beteiligten Fach-, u. Sachdienste vor.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Straßen NRW - Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Südwestfalen, Außenstelle Hagen

Mit dem Schreiben vom 05.02.2018 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Hinblick auf das geplante Erschließungskonzept nehme ich Bezug auf meine Stellungnahme vom 14.10.2016 zum Bebauungsplan „GS Seilersee“.

Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind die dort angeführten Punkte im weiteren Planverfahren ebenfalls zwingend zu berücksichtigen und mit der Straßenbauverwaltung entsprechend abzustimmen.

Knotenpunkt A 46 / B 7 / L 743

Die Zuständigkeit für die LZA liegt hier bei der ANL Hamm. Eine Stellungnahme von dort ist durch die Stadt Iserlohn im weiteren Verfahren noch einzuholen.

Aus Sicht der RNL Südwestfalen ist für die Beurteilung der Machbarkeit der lt. Gutachten hier erforderlichen separaten Rechtsabbiegespur eine konkrete Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Konfliktpunkte (Topographie, Bushaltestelle, Radfahrer- und Fußgängerführung) zu erstellen und mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Knotenpunkt L 743 / Zur Sonnenhöhe / Reiterweg

Gemäß einer Vereinbarung aus dem Jahr 1985 obliegen der Betrieb und die Unterhaltung der LZA der Stadt Iserlohn.

Bei jeglicher Veränderung der vorhandenen Verkehrsregelung ist der Landesbetrieb als Baulastträger der L 743 anzuhören.

Grundsätzlich sind hier gesichert geführte Linksabbieger in der Hauptrichtung vorzusehen.

Darüber hinaus gehende Aspekte aus der Unfallkommission sind bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Gegenüber den Planungen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zur Gesamtschule Seilersee sind für den Bebauungsplan Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ keine zusätzlichen verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich. Die Verkehrserschließung des erweiterten Baumarktes kann durch die ohnehin erforderliche Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zur Ansiedlung der Gesamtschule sichergestellt werden.

Der im Gutachten zum Bebauungsplan „Gesamtschule Seilersee“ vorgeschlagene Ausbau ist bereits zur leistungsfähigen Abwicklung der heutigen Verkehrsnachfrage erforderlich. Die bei Weitem dominierenden Fahrbeziehungen bestehen zwischen dem Autobahnende und der B 7 in und aus Richtung Hemer. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufgrund der im Bebauungsplan dargestellten Vorhaben sind relativ gering. Die Erarbeitung einer Entwurfsplanung wurde bislang nicht in Auftrag gegeben. Sobald die Arbeiten an der Entwurfsplanung aufgenommen werden, wird eine detaillierte Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass an dem Knotenpunkt zwar eine Bushaltestelle, aber keine Anlagen für den Fußgänger- und den Radverkehr vorhanden sind. Eine in älteren signaltechnischen Unterlagen dargestellte Fußgängerfurt ist vor Ort nicht (mehr) vorhanden.

In den durchgeführten verkehrstechnischen Berechnungen für den Planfall (mit den im Bebauungsplan dargestellten Vorhaben) wurde die gewünschte signaltechnisch gesicherte Führung der Linksabbieger in der Hauptrichtung berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Aspekte aus der Unfallkommission werden wie gewünscht in den weiteren Planungen berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Straßen NRW - Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Autobahnniederlassung Hamm

Mit dem Schreiben vom 05.02.2018 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 "Sondergebiet Bilveringsen" folgende Stellungnahme abgegeben:

Seitens der Autobahnniederlassung Hamm ist es aus Krankheitsgründen des zuständigen Sachbearbeiters und Ihrer kurzfristigen Beteiligung nicht möglich eine fachliche Stellungnahme abzugeben.

Nach Rücksprache mit Herrn Thielecke aus der Regionalniederlassung Südwestfalen wurden unsere Belange bezugnehmend auf den Knotenpunkt A 46 mit aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen

Mit dem Schreiben vom 05.02.2018 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 "Sondergebiet Bilveringsen" folgende Stellungnahme abgegeben:

Es ist festzustellen, dass sich das Vorhaben nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) befindet und damit nicht dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplanes (LEP) entspricht. Ob die Einschätzung des Gutachters (Seite 33) dass diese Tatsache nicht problematisch ist, da sich das Plangebiet nicht vergrößert, rechtlich abgesichert ist, kann ich nicht entscheiden. Da es sich allerdings um eine erhebliche Erweiterung der Verkaufsfläche handelt, sollte diese Einschätzung mit der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) geklärt werden.

Gleichzeitig halte ich eine Klärung mit der Regionalplanungsbehörde in Bezug auf die Zulässigkeit einer Verkaufsflächenerweiterung von über 21 %, die im o.g. Plan festgesetzt (max. 15500 m²) werden soll, für erforderlich. Diese überschreitet noch die vom Gutachter erwähnte "angemessene Verkaufsflächenerweiterung" von 20 % (Seite 37).

Bedenken bestehen im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente. Es ist nicht erkennbar, ob im Bereich "gartenmarktspezifische Sortimente" Flächen für "Blumen und Zimmerpflanzen" enthalten sind, die gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Iserlohn zentrenrelevant sind. Sollte dies der Fall sein, dann würde der Anteil von 10 % zentrenrelevante Randsortimente überschritten. Hier bitten wir um entsprechende Informationen spätestens bis zur Offenlage des Bebauungsplanes.

Bedenken bestehen im Hinblick auf die geplanten Verkaufsflächen im Bereich "Lampen/Leuchten". Mit 622 m² bzw. 706 m² liegt diese Verkaufsfläche um ein mehrfaches über der Verkaufsfläche von 255 m² in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Iserlohn. Hier erscheint eine Unschädlichkeit bei Umverteilungsquoten von 14 % (Seite 29) zumindest kritisch. Wir regen daher an, den Verkaufsflächenanteil für dieses Sortiment zu reduzieren.

Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen nicht.

Ich bitte um Beantwortung der o. g. Fragen und Beteiligung im weiteren Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist zutreffend, dass der Standort des Bau- und Gartenmarkts nicht in einem regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), sondern in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) liegt. Der landesplanerisch mit der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Arnsberg) abgestimmte wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn enthält für den Standort des Bau- und Gartenmarktes jedoch die Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung großflächige Handelsbetriebe. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 nicht erforderlich, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Insoweit besteht keine Veranlassung einer erneuten landesplanerischen Abstimmung.

Unter Bezugnahme auf Ziel 6.5-7 (Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel) und den zugehörigen Erläuterungen des Landesentwicklungsplans LEP NRW ist anzuführen, dass ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche in Betracht kommen, wenn von der gesamten dann ermöglichten Einzelhandelsnutzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Hierbei wird in den zugehörigen Erläuterungen dargelegt, dass die Entscheidung, was "geringfügig" ist, vom jeweiligen Einzelfall abhängt, wobei neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung auch darauf zu achten ist, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

In der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts (CIMA, 2017) wird nachgewiesen, dass mit der Realisierung des Planvorhabens eine

Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden kann. Die Erweiterung der Verkaufsfläche steht ebenfalls in einem angemessenen Verhältnis zur Bestandssituation. Nach der aktuellen Planung des Vorhabenträgers wird sich die Gesamtverkaufsfläche von derzeit 12.800 m² auf 13.660 m² erhöhen. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine max. zulässige Verkaufsfläche von 15.500 m² vor. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine in längerfristiger Hinsicht ggf. erforderliche Anpassung an Marktveränderungen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die in der Auswirkungsanalyse mit dieser max. zulässigen Verkaufsfläche durchgeführten Auswirkungsberechnungen stellen somit einen "worst case"- Ansatz dar.

Hinsichtlich des angesprochenen zentrenrelevanten Randsortiments "Blumen und Zimmerpflanzen" ist anzumerken, dass das Angebot im Gartenmarkt sich überwiegend nicht mit dem typischen Angebot innerstädtischer Floristikläden überschneidet. Schnittblumen, als wesentlicher Umsatzträger klassischer Blumenläden sind nicht Warenbestandteil des Gartenmarkts. Bei den Zimmerpflanzen handelt es sich ebenfalls vornehmlich um größere Topfpflanzen, die ebenfalls in klassischen Floristikläden nur eine untergeordnete Rolle spielen. Auswirkungen auf Blumenläden in zentralen Versorgungsbereichen, die zu relevanten Umsatzeinbußen oder gar Betriebsgefährdungen führen könnten, sind daher nicht zu erwarten.

Bezüglich des nach der Iserlochner Sortimentsliste zentrenrelevanten Randsortiments "Lampen/Leuchten" ist zunächst anzumerken, dass Lampen und Leuchten nach Anlage 1 zu Ziel 6.5-2 LEP NRW nicht als zentrenrelevantes Sortiment geführt werden. Die Iserlochner Sortimentsliste stammt aus 2008 und führt Lampen/Leuchten noch als zentrenrelevantes Sortiment. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Iserlohn eine Anpassung der Sortimentsliste an die Anlage 1 des LEP NRW erfolgen wird. Unabhängig hiervon sind auch bei dem Sortiment "Lampen/Leuchten" keine relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Das innerstädtische Angebot in diesem Warensortiment spricht eine andere Kundengruppe im überwiegend hochpreisigen Segment an. Die Konkurrenzsituation beschränkt sich auf andere Anbieter des großflächigen Einzelhandels mit entsprechendem zentrenrelevanten Randsortiment. Die Standorte dieser Einzelhandelsbetriebe befinden sich aber überwiegend ebenfalls außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Städtebaulich schützenswerte Standortlagen (zentrale Versorgungsbereiche) werden infolge der Verkaufsflächenerweiterung in diesem Sortimentsbereich nicht beeinträchtigt.

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind nicht eingegangen.

In Vertretung

Janke
Stadtbaurat

Anlage(n):

1. Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung)
3. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (mit Umweltbericht)
4. Verträglichkeitsgutachten (nur im Allris)
5. Verkehrsgutachten (nur im Allris)
6. Schallgutachten (nur im Allris)