



Stadt Iserlohn
Postfach
58634 Iserlohn

10. April 2018

B-Plan Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“

Ihr Schreiben vom 09.03.2018; unser Zeichen: P 15/18

Stellungnahme:

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes in Bezug auf die notwendigen Verfahrensschritte und auf die geplanten Verkaufsflächenfestsetzungen.

Das Plangebiet und damit das Vorhaben befindet sich nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), sondern in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplanes (LEP) „Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“ lautet:

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Die Tatsache, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn den Standortbereich als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel darstellt entbindet aus unserer Sicht nicht von der Verpflichtung, eine Prüfung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung durchführen zu lassen. Diese Einschätzung wird auch von der Bezirksregierung Arnsberg geteilt.

Der Bebauungsplan legt als oberste Grenze eine Verkaufsfläche von 15.500 m² fest. Da bei einer erneuten Erweiterung von 13.660 m² auf 15.500 m² keine weitere Beteiligung der

Träger öffentlicher Belange erforderlich ist, müssen wir zur Beurteilung die maximale Verkaufsfläche von 15.500 m² zugrunde legen.

Das Ziel 6.5-7 des LEP „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ enthält den letzten Satz:

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Der Gutachter bezeichnet auf Seite 37 die Verkaufsflächenerweiterung von 20 % als angemessen unter Verweis auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Iserlohn. Aus unserer Sicht ist dieser Wert für eine geringfügige Erweiterung zu hoch angesetzt. In den Planunterlagen wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche von über 21 % vorgesehen. Diesen enormen Erweiterungsflächen stellen aus unserer Sicht keine geringfügige Erweiterung dar, so dass die oben angeführte Ausnahme nicht greift.

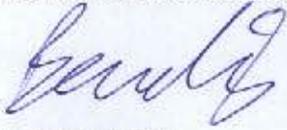
Bedenken bestehen bei den geplanten Festsetzungen im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente. Wie schon in unserer Stellungnahme vom 05.02.2018 angeführt, ist nicht erkennbar, ob im Bereich „gartenmarktspezifische Sortimente“ Flächen für „Blumen und Zimmerpflanzen“ enthalten sind, die gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Iserlohn zentrenrelevant sind. Auf unsere Bitte (Mail vom 13.03.2018) zur Beseitigung von Unklarheiten eine Sortimentsliste auf der Basis der „Klassifizierung der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008“ zur Verfügung zu stellen, haben wir keine Rückmeldung erhalten. Wir müssen daher davon ausgehen, dass sich hinter diesem Sortimentsbereich auch Flächen für zentrenrelevante Sortimente befinden.

Hierdurch muss von einer Überschreitung der Grenze von 10 % zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (auf der Grundlage der aktuell gültigen Sortimentsliste der Stadt Iserlohn) ausgegangen werden. Damit würde auch gegen die im Planentwurf aufgeführten textlichen Festsetzungen, dass zentrenrelevante Randsortimente einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. 1.400 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen, verstoßen.

Nicht schlüssig erscheint uns auch die Unschädlichkeit im Bereich „Lampen/Leuchten“ wo mit max. 706 m² die Verkaufsfläche um ein mehrfaches über der Verkaufsfläche von 255 m² in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Iserlohn liegt und der Gutachter Umverteilungsquoten von 14 % (Seite 29) ausweist.

Wir bitten um die Festsetzung der Verkaufsflächenanteile für die einzelnen Sortimente auf der Basis der „Klassifizierung der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008“ und eine Reduzierung

der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (z.B. im Bereich der Lampen/Leuchten) sowie einen ausdrücklichen Ausschluss von Aktionsflächen für zentrenrelevante Sortimente.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Frank Bendig', written in a cursive style.

Frank Bendig