

Beratungsdrucksache

Nr.: DS9/2076

Federführend:
Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich
Datum: 08.01.2018
Verfasser: Annett Schwarz

**5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159
"Letmathe - Alter Markt" gem. § 13a BauGB
hier: a) Beratung über eingegangene Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss**

vorgesehene Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.01.2018	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Vorberatung
06.02.2018	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:

- a) Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den während der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt und entsprechend beschlossen.
- b) Gemäß § 7 GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ als Satzung beschlossen. Dem

Bebauungsplan ist die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung vom 08.01.2018 beigelegt.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat am 24.05.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ gem. § 13a BauGB beschlossen.

Um die Lennepromenade optimal an die Innenstadt Letmathe anzuschließen, sollen als Verbindungsachsen zwei sogenannte „Stadtspangen“ entstehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 befindet sich der westliche Teil der geplanten Stadtspange West. Der östlich angrenzende Teil der Stadtspange West befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 160 „Letmathe - Hagener Straße / Zentrum“.

Zur Realisierung der Stadtspange ist geplant, die gesamte bestehende Stellplatzanlage östlich des Regenrückhaltebeckens neu zu gestalten. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 liegende Stellplatzbereich soll verkleinert und von Norden durch eine neue Zufahrt erschlossen werden. Daran östlich angrenzend soll die platzartige Verbindungachse realisiert werden, die gestalterisch an das Aussehen der Lennepromenade angepasst werden soll. Die planungsrechtliche Grundvoraussetzung für die geplante Maßnahme ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 159.

Gemäß Beschluss des Rates vom 17.10.2017 hat der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 öffentlich ausgelegt. Es wurden Stellungnahmen zum Entwurf von der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 durchgeführt. Es wurden Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

In der Zeit vom 02.03.2017 bis 17.03.2017 bestand für die interessierte Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung zu informieren. Es wurden von der Öffentlichkeit direkt zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 159 keine Stellungnahmen abgegeben. Es wurden hingegen aber Stellungnahmen im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 379 „Lennradweg (Abschnitt Promenade Letmathe)“ abgegeben, welcher unter anderem die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Lenne-Café im Bereich der Luisenbrücke schafft. In den Stellungnahmen wird sich zu möglichen Auswirkungen des geplanten Cafés auf das Stadtteilzentrum Letmathe geäußert. Damit beziehen sich die Stellungnahmen auch auf den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159. Die im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 379 abgegebenen Stellungnahmen werden daher auch als abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 gewertet. Sie werden daher in dieser Drucksache aufgeführt und liegen zur Beratung vor.

Im Zeitraum vom 21.02.2017 bis 22.03.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierzu liegen Stellungnahmen vor.

Das Ergebnis der frühzeitigen Abwägungen der Stellungnahmen des Rates in den Sitzungen am 07.06.2017 und 17.10.2017 ist nur rechtmäßig, wenn in die Abwägung insgesamt alle Stellungnahmen aus allen Beteiligungsschritten (Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in sie eingeflossen sind. Dies erfolgt im Rahmen des Abwägungsprozesses vor Fassung des Satzungsbeschlusses. Mit der vorliegenden Drucksache werden daher alle eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungen zur Beratung eingestellt.

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Schreiben vom 21.03.2017

„...alle sind begeistert, dass es bald ein Café R gibt. Städteplaner, Bürgermeister, Investor und das Gesicht der Werbegemeinschaft Letmathe präsentieren sich in der örtlichen Presse und haben eine große Sache in den Stiel gestoßen. Und wenn alle begeistert sind, handelt es sich ja um ein tolles Projekt und alle jubeln mit.

Aber da gibt es noch ein Wort, das dagegen spricht: NACHHALTIGKEIT!

Wird Letmathe wirklich von so einem Café gefördert? Nutzt es irgendeinem Einzelhändler? Verschont es die hiesigen Restaurants, Cafés und Eisdielen? Kommen die Gäste in die Stadt oder fahren sie nach dem Besuch weiter?

Von einem großen Ankermieter in einer Mall profitieren auch die Kleinen. Beim Kaufland gibt es ein Schuhgeschäft, Reinigung, Pommes, Handy, Lotto usw. die nur durch die hohe Kundenfrequenz im Kaufland existieren. Aber gibt es irgendeinen der durch ein Café R profitiert? Eventuell Tankstellen.

Ich denke, die Vielfältigkeit die glücklicherweise in unserem Stadtbild zu finden ist, geht sicherlich zu einem großen Teil verloren. Wir können uns so glücklich schätzen, dass unser Stadtbild nicht Hohenlimburg oder Altena ähnelt. Wir brauchen keine viel zu große Systemgastronomie, die unsere bisherigen Betriebe teilweise in den Ruin treiben wird und die Gewerbeflächen unvermietbar macht.

Es gibt vieles, wofür gejubelt wird. Das heißt aber nicht unbedingt, dass es gut ist, siehe Trump, Erdogan etc. Die Konsequenzen die verursacht werden müssen nur von den Kleinunternehmern getragen werden. Für alle die jubeln und planen ändert sich nichts. Keiner muss Konsequenzen fürchten. Denken Sie langfristig und in einem Rahmen, der Letmathe fördert. Leere Gewerbeflächen sind eine Schande, die kleine Städte zu toten Städten macht. Wenn Sie das auch nicht möchten, dann tun Sie was!!!..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Schon seit Beginn des Projekts LenneSchiene und den Planungen zum Bau der Promenade ist aus der Bevölkerung immer wieder der Wunsch nach einem Café an der Lenne geäußert worden. Bereits 2011 wurde zur Errichtung einer gastronomischen Einrichtung eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese Machbarkeitsstudie fand Eingang in den landschaftsarchitektonischen Wettbewerb zum Bau der Lennepromenade, die Benennung eines möglichen Standorts für einen gastronomischen Betrieb war eine der Wettbewerbsaufgaben.

Sowohl die Machbarkeitsstudie als auch der Siegerentwurf des Büros „arbo“ kamen zu dem Ergebnis, dass ein gut geeigneter Standort für einen derartigen Betrieb im Bereich der Lenneterrassen an der Fußgängerbrücke Luisenstraße am westlichen Ende der Promenade zu finden ist. Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß-/Radweg als auch an die Straße Lennedamm ist gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine

hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch den erfolgten Bau der Stadtspace West in diesem Bereich entsteht damit eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht, die in der Lage sind an der Stelle eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 24.03.2017

„...Hagen ist eine Weltstadt

Die Volme-Galerie ist sehr erfolgreich. Nebenan wurde der ehemalige Horten-Palast von Saturn und Kaufhof-Sport genutzt. Und gegenüber gab es sogar einen neu gebauten New Yorker.

Na gut: In den Seitenstraßen der Einkaufszone gab es nach Eröffnung schon einige leere Ladenlokale. Trotzdem dachte man sich, das läuft prima und wir bauen eine tolle Rathaus-Galerie daneben. Denn unser Angebot ist dann so attraktiv, dass Kundschaft aus dem Ruhrgebiet nach Hagen zum Shoppen kommt. Denn schließlich hat die Band Extrabreit ja auch den Song „Komm nach Hagen“ geschrieben.

Hat dann doch nicht geklappt! Andere Städte hatten eine Thier-Galerie oder ähnliches. Und trotzdem ist Hagen auf dem Erfolgskurs, mindestens was die leeren Ladenlokale angeht. Und der Umsatz der Klebefolie an Schaufenstern ist enorm gestiegen.

Und diesem Beispiel wollen wir folgen: Wir planen an der Lenne ein Café R mit täglich 1400 Gästen und über 100 Gerichten im einstelligen Euro-Bereich. Schon können wir in der Innenstadt auch Klebefolie verkaufen. Denn eines ist klar, auch wenn so manches Restaurant in der dritten Generation geführt wird, schließen müssen sie trotzdem.

Ladenlokale in der Innenstadt können dann zu Dumpingpreisen angemietet werden. Möchte aber keiner mehr mieten. So machen wir's, wollt?!...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Schon frühzeitig wurde von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen. Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet.

Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegestrassen

und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen, Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignete Standort herauskristallisiert.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 02.04.2017

„...die Planung für das Café R an der Lennepromenade läuft auf Hochtouren. Ein riesiges Vorhaben mit geplanten 1400 Gästen täglich. Das ist eine tolle Sache und rückt Letmathe Richtung Nabel der Welt. Endlich wird die Bedeutungslosigkeit durch enormes Engagement der Planer und Politiker neutralisiert. Aus dem weiteren Umfeld und dem Ruhrgebiet werden viele Menschen kommen und sich an Letmathe erfreuen. Sie konsumieren vom breiten Speise- und Getränkeangebot des neuen Cafés, gehen in die City und steigern den Umsatz in unseren feinen Geschäften. Die Anstrengungen machen enorm hungrig und was liegt näher, als die hiesige Gastronomie aufzusuchen. Entweder ins Calabria oder in die Burgerschmiede? Mal probieren ob Pizza und Burger besser sind als im Café R. Dann können wir noch vier Eisdielen, neun Cafés, fünf Imbissstuben und einige Restaurants bieten, die selbstverständlich auch aufgesucht werden. So ist das neue Café eine echte Bereicherung und kann wirklich bejubelt werden.

Oder sieht es anders aus? Sind Gastronomen wirklich so reich, dass sie weitere Umsatzeinbußen verkraften können? Werden eventuell nach und nach Betriebe geschlossen bevor sie Pleite gehen? Welche Eisdielen macht zuerst zu? Die Kleinste von 1956? Nähert sich unsere lebendige Innenstadt bald dem Bild von Hohenlimburg oder gar Altena? Gibt es einen Sinn bei der Planung möglichst groß und übermächtig zu gestalten, damit viele tote Ladenlokale entstehen?

Ein Café R ist keine Bereicherung, sondern ein Dolchstoß für viele Betriebe. Gäste kommen von auswärts, parken auf den soeben neu geplanten Parkplätzen und fahren wieder fort. Oder sehen Sie das anders? Wenn nicht, dann kämpfen Sie für eine lebendige Innenstadt, die nicht von Systemgastronomen ausgeblutet wird...

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Schon seit Beginn des Projekts LenneSchiene und den Planungen zum Bau der Promenade ist aus der Bevölkerung immer wieder der Wunsch nach einem Café an der Lenne geäußert worden. Zur Errichtung einer gastronomischen Einrichtung im Bereich der künftigen Lennepromenade wurde bereits 2011 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie war Bestandteil des landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs zum Bau der Lennepromenade. Ein Punkt des Wettbewerbs war die Prüfung eines möglichen Standorts für einen gastronomischen Betrieb.

Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Sowohl die Machbarkeitsstudie als auch der Siegerentwurf des landschaftsarchitektonischen Wettbewerbs kamen zu dem Ergebnis, dass ein gut geeigneter Standort für einen derartigen Betrieb im Bereich der Lenneterrassen an der Fußgängerbrücke Luisenstraße am westlichen Ende der Promenade zu finden ist. Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 18.04.2017

„...LETMATHE WÄRE FAST VERHUNGERT

östlich der City liegt ALDI. Am anderen Ende LIDL und wenig weiter KAUFLAND. Dann haben wir noch einen ALDI in der Grüne und einen LIDL in der Obergrüne. Nicht genug: Seit einigen Monaten können wir im PENNY einkaufen und bald gibt's noch einen NETTO bei ehemals „Heuer & Hammer“. Nur in der City wollte keiner mehr Lebensmittel verkaufen.

Zum Glück ist alles noch mal gut gegangen. KAISERS wurde nicht geschlossen sondern zum NETTO-Markt und ein EDEKA gibt's demnächst im ehemaligen KAUF PARK. Man hat es nicht geschafft, die Letmather Innenstadt auszuhöhlen.

Und das soll auch so bleiben. Nur wenn ein großer Dino kommt, der über 100 Gerichte im einstelligen Euro-Bereich anbietet, muss so mancher Letmather Gastronom schließen. Auch das Eis, der Kuchen und die Cocktails sind immer eine Ecke billiger als sonstwo. Das können nur System-Gastronomen die auf Größe planen und wie ein Dino alles platt machen.

*Wollen wir das?
NEIN !*

*Das Cafe R in Neheim hat 60 Parkplätze.
Am 9. April gab es ZUSÄTZLICH 55 parkende PKWs.
Am Langen Kummer gibt es auf dem ehemaligen Spielplatz 20 plus 35 Parkplätze.
Diese waren am 11. April fast alle besetzt.
Wo sollen diese Fahrzeuge demnächst parken?
Wurde der Spielplatz abgeschafft da man ihn für Letmather nicht mehr benötigte?
Wird der neue Spielplatz gefälligerweise für Cafe R gebaut oder gibt es viele neue Kinder in der Umgebung?..“*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Grund für Planung eines Lenne-Cafés

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Standorte:

1. Lennestrand gegenüber Hexion Specialty Chemicals Holding Germany GmbH
2. Zwischen den Brücken
3. Fußgängerbrücke Bahnhofstraße
4. Luisenbrücke

Um die Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen wurden folgende Einzelkriterien in die Untersuchung eingebunden:

- Lage
- Hochwassergefährdung
- Barrierefreiheit
- Umgebungslärm
- Lärmbelästigung der Nachbarschaft
- Anbindung an die Innenstadt
- Passantenfrequenz
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Urbanität des Standorts (subjektives Kriterium)

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtsponge-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Stellplatzbedarf

Das geplante Café bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf, der bauordnungsrechtlich auf neu zu schaffenden Stellplätzen nachzuweisen ist.

Unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis ist allerdings realistisch davon auszugehen, dass die Besucher auch auf öffentlichen Stellplätzen im direkten Umfeld, also vor allem auf der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Parkplätzen suchen werden. Mit dem Wissen, dass die Stellplatzanlage in Zukunft wesentlich höher frequentiert sein wird, ist die Problematik noch einmal grundsätzlich überdacht worden, um hier vermeidbare Konkurrenzsituationen zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen auszuschließen.

Um den Bedarf abzudecken ist eine Verschiebung der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Westen in den Bereich des bestehenden Regenüberlaufbeckens notwendig. Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Grundsätzlich ist es mit der Neuordnung möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langer Kummers vorhanden sind.

Der bisher vorhandene Parkplatz hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können ca. 70 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll dabei über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage wird planungsrechtlich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe - Alter Markt“ geregelt.

Stellplatznachweis für Lenne-Café

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche	=	360 m ²	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
360 m ² / 9 m ²	=	40 Stellplätze	= 40 Stellplätze

Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht
 Terrassenfläche = 260 m² (50% = 130m²)
 1 Stellplatz je 6 – 12 m² Verkaufsnutzfläche
 130 m² / 9 m² = 14,44 Stellplätze = **15 Stellplätze**
Stellplätze gesamt - ohne Minderung = 55 Stellplätze

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

Stellplätze erforderlich = 39 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Es wird in den Stellungnahmen ausgeführt, dass für Café-Besucher nur 39 Stellplätze vorgesehen sind. Tatsächlich stehen mehr Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften ist der Betreiber der Gastronomie verpflichtet, die genannte Anzahl von 39 Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Unabhängig von dieser bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht stehen im Bereich der Stadtspace West aber deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. So existieren im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage an der Fingerhutsmühle etwa 35 Stellplätze, die durch die Umbauarbeiten zur Errichtung der Stadtspace West nicht berührt sind. Weitere etwa 70 Stellplätze entstehen auf der neu zu errichtenden Anlage im Bereich des heutigen Regenüberlaufbeckens. Allein im unmittelbaren Nahbereich direkt gegenüber dem zukünftigen gastronomischen Betrieb werden also etwa 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Stellplatzanlage „Langer Kummer“

Um die geplante Verbindungsachse „Stadtspace West“ realisieren zu können, muss die im Bereich „Lennedamm“ bestehende Stellplatzanlage sowie die im Bereich des Regenüberlaufbeckens bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Spielanlage neu gegliedert werden.

Die bisher vorhandene Stellplatzanlage „Langer Kummer“ soll um weitere Stellplätze ergänzt in den Bereich des Regenüberlaufbeckens „Fingerhutsmühle“ verlagert werden.

Der bisher vorhandene Parkplatz „Langer Kummer“ hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können jetzt ca. 70 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Spielplatz

Zwischen Stadtspace West und neuer Stellplatzanlage soll eine öffentliche Grünfläche mit Spielanlage realisiert werden.

In der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 31.05.2016 und in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 08.06.2016 wurde beschlossen, die bisherige Planung der „Stadtspace West“ um das Angebot eines Spielplatzes im westlichen Bereich der Stadtspace zu erweitern.

Der Bebauungsplan Nr. 159 setzt bisher planungsrechtlich eine öffentliche Grünfläche mit Spielanlage auf dem Regenüberlaufbecken des Ruhrverbands im Bereich „Lennedamm/Schwerter Straße“ fest. Nutzungsbezogen ist der Standort des Spielplatzes kritisch zu sehen, da sich zwischen der Platzfläche der Stadtspace und der im Plan bisher festgesetzten Spielanlage die Stellplatzanlage „Langer Kummer“ befindet. Um einerseits diesen Konflikt zu lösen und andererseits die beiden Freizeitnutzungen „Platzfläche - Stadtspace“ und „Spielanlage“ in Zusammenhang zu bringen ist geplant, die zukünftigen Nutzungen neu zu ordnen. Die Fläche des Spielplatzes soll nun in direkter Nachbarschaft westlich der Stadtspace im Bereich einer öffentlichen Grünfläche realisiert werden.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 25.04.2017

„...BITTE KEINEN DINO

gährende Leere in den Innenstädten! Ein Übel der Zeit und von Städteplanern oft unterstützt. Volme-Galerie in Hagen und dazu noch die Rathaus-Galerie locken keine Konsumenten aus Bochum, lassen aber kleine Läden leer stehen. Hiervon ist Letmathe bisher weitgehend verschont.

Wir freuen uns über Woolworth und demnächst den neuen Marktkauf, der Kaufland ersetzt, viele kleine Einzelhändler und vielfältige Gastronomie. Vier Eisdielen, neun Cafés, fünf Imbissbetriebe und abwechslungsreiche Restaurants, die in letzter Zeit durch Viler und Burger Schmiede ergänzt wurden. Nun gibt es noch einen guten Nachfolger für die Poststuben.

Aber bitte keinen Kettenbetrieb an der Lenne, der mit geplanten 1400 Gästen pro Tag so manchem ein Ende bereiten würde. Auch hierher kommen die Leute nicht zusätzlich mit dem Fahrrad aus Bochum, um anschließend in Letmathe die Umsätze anzukurbeln. Das ist eine Illusion. Das umfangreiche Angebot des Cafés würde viele Letmather Gastronomen treffen. Pizza, Nudeln, Schnitzel, Burger, Flammkuchen, Salate, Eisbecher, Kuchen usw, alles im einstelligen Euro-Bereich. Das Angebot reicht vom Frühstück bis zum Cocktail in der Nacht, deckt alles ab und ist immer eine Idee billiger. So etwas geht nur im großen Stil durch Systemgastronomie.

Es ist keine Bereicherung, die Tausende aus fernen Städten anlockt und von dem die kleinen Betriebe profitieren. Ein Café an der Lenne, wie in Altena, wäre schön. Oder schicke Schilder an den neuen Ost- und Westspangen, die auf die vielfältigen Rastmöglichkeiten in der Letmather City hinweisen wären auch hilfreich.

Aber bitte keinen Dinosaurier, der viele Existenzen gefährdet, Leerstände in Letmathe fördert und bestimmt nicht weiter hilft. Kämpfen Sie bitte dagegen...”

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Grund für Planung eines Lenne-Cafés

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Standorte:

1. Lennestrand gegenüber Hexion Specialty Chemicals Holding Germany GmbH
2. Zwischen den Brücken
3. Fußgängerbrücke Bahnhofstraße
4. Luisenbrücke

Um die Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen wurden folgende Einzelkriterien in die Untersuchung eingebunden:

- Lage
- Hochwassergefährdung
- Barrierefreiheit
- Umgebungslärm
- Lärmbelästigung der Nachbarschaft
- Anbindung an die Innenstadt
- Passantenfrequenz
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Urbanität des Standorts (subjektives Kriterium)

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtsponge-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 12.05.2017

„...wie wir der lokalen Presse entnehmen konnten, gehen die Planungen hinsichtlich der Realisierung des R-Café's an der Lennepromenade auf die Zielgerade. Als Unternehmerinnen und Unternehmer im Gastgewerbe, die teilweise seit Jahrzehnten die Bürgerinnen und Bürger Letmathes und andere Gäste bewirten, möchten wir es uns nicht nehmen lassen Ihnen unsere eigenen Überlegungen mitzuteilen:

Grundsätzlich unterstützen wir selbstverständlich jedes Vorhaben welches dazu geeignet ist, Arbeitsplätze in unserer Stadt zu schaffen, das Innenstadtbild zu attraktivieren und somit auswärtige Gäste und Kaufkraft in unsere Heimatstadt zu locken. Da es sich bei „R-Café“ jedoch um einen direkten Mitbewerber handelt, möchten wir in diesem Fall ganz besonders auf die Wahrung des fairen Miteinanders achten. Insofern stellt sich uns die Frage, ob seitens der Stadt der faire Wettbewerb gewahrt ist oder ob durch unmittelbare oder mittelbare Subventionierung die Ansiedlung eines Mitberbers unterstützt wird.

Konkret möchten wir von Ihnen wissen, ob der Stadt und damit uns Steuerzahlern durch bauliche Maßnahmen, die die Stadt anlässlich der Ansiedlung des „R-Café's“ eventuell unternimmt oder bereits unternommen hat (Stichwort z. B. Parkplatzerweiterung) Kosten entstehen oder entstanden sind. Denn in diesem Fall würde unser Mitbewerber durch uns mitsubventioniert, was wir selbstverständlich nicht gut heißen können.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bei der geplanten Ansiedlung eines gastronomischen Betriebs im Bereich des Lennedamms bzw. an der Lennepromenade handelt es sich um ein privates Bauvorhaben. Grundsätzlich sind sämtliche baulichen Maßnahmen, die im Zusammenhang dieses Vorhabens umzusetzen sind, ausschließlich durch den Investor zu finanzieren. Dies gilt für den Grunderwerb und die Herrichtung des Baugrundstücks inklusive der erforderlichen Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung) sowie die Errichtung und den Betrieb des Gebäudes.

Dazu ist u. a. ein Bauantrag zu stellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Stellplatznachweis zu führen. Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, die erforderlichen Stellplätze auf der noch zu errichtenden Stellplatzanlage im Bereich des Regenüberlaufbeckens im Bereich „Alter Markt / Fingerhutmühle“ nachzuweisen. Dazu soll ein Vertrag zur Stellplatzablösung mit dem Investor geschlossen werden. Rechtsgrundlage hierfür ist die „Stellplatzablösesatzung“ (Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrags zur Ablösung von Stellplätzen) der Stadt Iserlohn vom 16.12.2008. Es ist beabsichtigt, den Bau der für den gastronomischen Betrieb erforderlichen Stellplätze über die einzunehmenden Ablösebeträge zu finanzieren.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 15.05.2017

„...die Frage lautet: Warum soll ein Café dieser Größe errichtet werden?

Ist Ihnen zumindest teilweise nicht bekannt, dass 1400 Gäste pro Tag geplant sind?

Ist Ihnen ein Investitionsvolumen von 2,5 Mio. Euro bekannt?

Gehen Sie davon aus, dass ansässige Gastronomen, Eisdielen, Cafés etc. bestehen können?

Wissen Sie, dass es sich bei den Café R-Gästen fast nur um „One-stop-Kunden“ handelt?

Gibt es ein Gutachten für das Verhalten der zu erwartenden autoorientierten „One-stop-Kunden“?

Oder gehen Sie davon aus, dass die Café R-Gäste anschließend in der Stadt Umsätze des Einzelhandels und der hiesigen Gastronomie ankurbeln?

Gehen Sie von einem Kopplungseffekt aus? Wie ist dies begründet?

Haben Sie Informationen über die Auswirkung bei sehr ähnlichen Standorten eingeholt?

Liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor?

Im Einzelhandelsgutachten der GMA aus 2008 heißt es:

*Die Modellrechnung zeigt eine versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklung aus, die KEINE strukturgefährdende Umverteilung für den ansässigen Einzelhandel erwarten lässt. Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für eine strukturverträgliche Weiterentwicklung** des Standorts.... Die Untersuchung dient der Erhaltung der Innenstadt.... Kommt es insbesondere darauf an, die Bestandsfähigkeit der stadtgeschichtlich gewachsenen Versorgungskerne zu erhalten und die multifunktionale Struktur der Stadtteilzentren durch wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsfunktionen zu sichern.*

Sollte dies nicht auch für Gastronomen, Konditoren, Eisdielen etc. Anwendung finden?

Gehen Sie davon aus, dass ein Café R keine Auswirkungen auf bereits Ansässige hat? Warum nicht?

„Keine strukturgefährdende Umverteilung“ ist hier auf den Einzelhandel bezogen. Hiermit soll die Lebendigkeit der Innenstadt aufrechterhalten und gesichert werden. Hat dies für die Gastronomie, Eisdielen, Konditor etc. keine Gültigkeit? Wenn nein, warum nicht?

Die Rahmensetzung der GMA ist schwerpunktmäßig darauf gerichtet, die ERHALTUNG und zielgerichtete WEITERENTWICKLUNG der Innenstadt planerisch abzusichern und zu fördern.

Steht dies im Einklang mit einem Systemgastronomen dieser Größe?

GMA: Insbesondere bei Ansiedlung großflächiger und mittelgroßer Einzelhandelsbetriebe ist zu prüfen, ob die zusätzlich ausgelöste Verkehrsmenge auf dem vorhandenen Straßennetz konfliktfrei bewältigt werden kann.... Hierzu gehören auch Parkmöglichkeiten.... Ist demgemäß im Einzelfall zu prüfen, ob die zusätzlich ausgelösten Verkehrsmengen konfliktfrei bewältigt werden können, oder ob vorhabenbezogene Ausbaumaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Am Langen Kummer gibt es 55 Stellplätze. Hier soll ein Spielplatz (für wen?) und ein Parkplatz für Café-R entstehen. Wie hoch ist der Kostenanteil der Stadt inklusive Grundstück? Wo parken die Kunden und Mitarbeiter, die bisher rege die Stellplätze nutzten? Wie viele Stellplätze sind dort vorgesehen?

Ist Ihnen bekannt, dass z. B. am 9. April 105 Pkws plus Zweiräder am Café R in Neheim parkten?

Möchten Sie Fotos? Ist der vorgesehene AUTOKUNDENORIENTIERTE Standort ausreichend?

GMA: Die Abkopplung der Einzelhandelsentwicklung bringt die Gefahr einer wirtschaftlichen und städtebaulichen Verödung und würde damit auch die Urbanität und die soziale Integrationskraft der Zentren in Frage stellen...

Die Abkopplung der Gastronomie hat den gleichen Effekt. Wenn nein, warum nicht?

GMA: ...bedürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben in jedem Fall einer Einzelbetrachtung, die nicht durch ein vorliegendes Zentrenkonzept ersetzt werden kann.

Was beinhaltet die Einzelbetrachtung bei dieser großflächigen Systemgastronomie?

Wurde die Förderung des Funktions- und Bedeutungsverlustes der Innenstadt gesehen?

GMA: ...§ 34 Baugesetzbuch fordert erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Verträglichkeit und fordert zu belegen, ob und inwieweit ein Einzelhandelsvorhaben gewachsene Versorgungsstrukturen im Bestand gefährdet oder in der Entwicklung einschränkt...

Schränkt großflächige Systemgastronomie die Entwicklungsfähigkeit ein? Wenn nein, warum nicht?

GMA: ...vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse empfohlen, um Auswirkungen auf die schutzwürdigen innerstädtischen Versorgungsstrukturen darzulegen....

Gibt es eine Auswirkungsanalyse? Ein Verträglichkeitsgutachten? Wenn nein, wann kommen sie?..."

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Grund für Errichtung einer gastronomischen Einrichtung / Standortauswahl

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Standorte:

1. Lennestrand gegenüber Hexion Specialty Chemicals Holding Germany GmbH
2. Zwischen den Brücken
3. Fußgängerbrücke Bahnhofstraße
4. Luisenbrücke

Um die Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen wurden folgende Einzelkriterien in die Untersuchung eingebunden:

- Lage
- Hochwassergefährdung
- Barrierefreiheit
- Umgebungslärm
- Lärmbelästigung der Nachbarschaft
- Anbindung an die Innenstadt
- Passantenfrequenz
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Urbanität des Standorts (subjektives Kriterium)

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtsponge-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Anzahl der Kunden und Investitionsvolumen

Zur Anzahl von Kunden welche die geplante gastronomische Einrichtung besuchen bzw. zur geplanten Investitionssumme liegen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens keine Informationen vor. Ihre Annahme von 1400 Gästen pro Tag beruht auf Vermutungen. Geplant ist eine Gastraumfläche von 360 m² sowie zusätzlich eine Terrassenfläche von 260 m². Die geplante Anzahl der Sitzplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Kundenverhalten – One-Stop-Kunden

Der Begriff „One-Stop“ im Zusammenhang mit Kundenverhalten ist im Einzelhandel verankert. Er bezeichnet ein Trendverhalten bei Kunden und damit verbunden einen Rückgang der Zahl der Besuche bei Märkten und Fachgeschäften. Aufgrund von Zeitersparnis wird der gesamte Einkauf auf einen Supermarkt beschränkt, der Weg zum Fachgeschäft wird gespart.

Da der Begriff nicht übertragbar auf die Gastronomie ist, nehme ich an, dass in Ihrer Anfrage der Begriff „One-Stop-Kunde“ eher damit verbunden ist, dass Gäste nur einmal direkt die Einrichtung des Cafés besuchen ohne weiteren Aufenthalt in der Letmather Innenstadt. Ihre Annahme beruht auf einer Vermutung und kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht überprüft werden.

Kopplungseffekt

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern.

Durch den Bau eines Lenne-Cafés im Bereich der Lennepromenade wird zusätzliche Kundenfrequenz geschaffen, die eventuell Kopplungseffekte für die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum Letmathe hat. Angebote der Dienstleistung und Gastronomie, öffentliche oder kulturelle Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung können so untereinander von der Kunden- bzw. Nutzerfrequenz profitieren. Die gesamte Angebotspalette und damit auch die städtebaulichen Funktionen können so stabil gehalten werden. Es ist daher anzunehmen, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer

gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Zum Einzelhandel zählen folgende Betriebe:

1. Nahrungs- und Genussmittel (Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Tabak, Bäckerei- und Fischereiprodukten)
2. Gesundheit und Körperpflege
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Spielwaren
5. Bekleidung, Schuhe, Sport
6. Elektrowaren
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände
8. Sonstiger Einzelhandel (z. B. Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Optik, Schmuck/Uhren)

Bei dem Lenne-Café handelt es sich nicht um einen typischen Einzelhandelsbetrieb. Es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Großflächiger Einzelhandel

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren) anzusiedeln. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich und zentral festgelegt. Außerhalb von Versorgungszentren sind nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, die für eine lebenswerte Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich sind. Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Maßstäblichkeit von Planumsatz und Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich der Versorgungslage zu berücksichtigen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Diese Aussage zielt ab auf Areale außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft nur Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und Entwicklung für das Versorgungszentrum Letmathe. Es ist, wie bereits im vorherigen Punkt angeführt, inhaltlich nicht übertragbar auf den Gastronomiebereich und daher auch für die von Ihnen genannte Problematik nicht anwendbar.

Stellplatzbedarf

Das geplante Café bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf, der bauordnungsrechtlich auf neu zu schaffenden Stellplätzen nachzuweisen ist.

Unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis ist allerdings realistisch davon auszugehen, dass die Besucher auch auf öffentlichen Stellplätzen im direkten Umfeld, also vor allem auf der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Parkplätzen suchen werden. Mit dem Wissen, dass die Stellplatzanlage in Zukunft wesentlich höher frequentiert sein wird, ist die Problematik noch einmal grundsätzlich überdacht worden, um hier vermeidbare Konkurrenzsituationen zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen auszuschließen.

Um den Bedarf abzudecken ist eine Verschiebung der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Westen in den Bereich des bestehenden Regenüberlaufbeckens notwendig. Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Grundsätzlich ist es mit der Neuordnung möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langer Kummers vorhanden sind.

Der bisher vorhandene Parkplatz hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können ca. 69 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll dabei über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage wird planungsrechtlich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe - Alter Markt“ geregelt.

Für den Betrieb des Lenne-Cafés sind ca. 39 Stellplätze nachzuweisen. Es erfolgt eine Ablösung von der Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Betrags an die Stadt Iserlohn. Durch die Ablösesumme wird ein Teil der geplanten öffentlichen Stellplätze im Bereich des Regenüberlaufbeckens finanziert.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 29.05.2017

„...Am 24.05.2017 wohnte ich der Ausschusssitzung bei. Meine Anfrage konnte nicht beantwortet werden. Man nannte für die Beantwortung die übernächste Ausschusssitzung. Das wäre der 27.09.2017, der Termin zur Beschlussfassung. Nach meiner Kritik hierüber nannte man „zeitnah“. Deshalb beantrage ich eine Verlegung der Beschlussfassung um die Zeitspanne, die zur Beantwortung notwendig ist.“

Ich verweise noch einmal auf das letzte Einzelhandelsgutachten für die Stadt Iserlohn von 2008, erstellt durch die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung und den § 34 Baugesetzbuch.

Ich bitte um Beachtung bei der Planung einer Systemgastronomie dieser Größenordnung. Aus meiner Sicht findet dieses nicht ausreichend Beachtung. Mit Bezug auf mein Schreiben „LETMATHE WÄRE FAST VERHUNGERT“ weise ich auf die Stellungnahme der GMA hin:

Zum Standort Letmathe:

Die Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums wird insbesondere durch drei Lebensmittel-SB-Märkte und eines Warenhauses mit der Funktion von Magnetbetrieben bestimmt.

...Zudem ist auf den nicht zeitgemäßen Marktauftritt (z. B. Dimensionierung, Stellplätze) der drei Lebensmittelmärkte hinzuweisen. Ein Ausbau und eine Aufwertung, der im Versorgungszentrum ansässigen Betriebe sowie des Standortumfelds, sind zu empfehlen. ...Für die künftige Weiterentwicklung des Versorgungszentrums wird empfohlen, die bestehende Besatzstruktur zu stabilisieren.... Dabei wird eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen, um Synergien im Rahmen von Kopplungseinkäufen in benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu nutzen.

Zum Standort Grüne:

Aufgrund der derzeit guten Ausstattung im Bereich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs erfüllt das Versorgungszentrum Untergrüne in vollem Umfang stadtteilbezogene Versorgungsfunktionen.

Es sollte angestrebt werden, das bestehende Angebot auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Ein neuer PENNY (Hagener Straße 92) und NETTO (ehem. Heuer & Hammer), die inzwischen nicht mehr 800 sondern 1200 m² benötigen und deshalb wesentlich mehr Randsortiment bieten, stehen im Einklang mit dem Einzelhandelsgutachten, zumal mit dem Ausbau des ehemaligen REALs mit einem noch größeren Angebot außerhalb des historisch gewachsenen Innenstadtbereichs zu rechnen ist.

Konzentration der Einzelhandelsentwicklung in der Letmather City blieb auf der Strecke. Ich möchte, dass diese Fehlentwicklung nicht durch Systemgastronomie dieser Größenordnung fortgesetzt wird...”

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Beantwortung der Anfragen

Da die Anfragen sehr umfangreich sind und aus vielen Teilfragen bestehen, erfolgte die Beantwortung schriftlich an den Einwender (Schreiben vom 08.06.2017 – Postausgang 12.06.2017). Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung wurde im Rahmen einer Informationsdrucksache (DS 9/1762) über die Vorgehensweise in Kenntnis gesetzt. Das Antwortschreiben vom 08.06.2017 ist der Drucksache als Anlage beigelegt.

Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im

Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Zum Einzelhandel zählen folgende Betriebe:

1. Nahrungs- und Genussmittel (Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Tabak, Bäckerei- und Fischereiprodukten)
2. Gesundheit und Körperpflege
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Spielwaren
5. Bekleidung, Schuhe, Sport
6. Elektrowaren
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände
8. Sonstiger Einzelhandel (z. B. Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Optik, Schmuck/Uhren)

Bei dem Lenne-Café handelt es sich nicht um einen typischen Einzelhandelsbetrieb. Es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personengruppen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Großflächiger Einzelhandel

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren) anzusiedeln. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich und zentral festgelegt. Außerhalb von Versorgungszentren sind nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, die für eine lebenswerte Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich sind. Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Maßstäblichkeit von Planumsatz und Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich der Versorgungslage zu berücksichtigen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Diese Aussage zielt ab auf Areale außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft nur Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und Entwicklung für das Versorgungszentrum Letmathe. Es ist, wie bereits im vorherigen Punkt angeführt, inhaltlich nicht übertragbar auf den Gastronomiebereich und daher auch für die von Ihnen genannte Problematik nicht anwendbar.

Errichtung einer gastronomischen Einrichtung ohne Prüfung

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Kopplungseffekt

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern.

Durch den Bau eines Lenne-Cafés im Bereich der Lennepromenade wird zusätzliche Kundenfrequenz geschaffen, die eventuell Kopplungseffekte für die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum Letmathe hat. Angebote der Dienstleistung und Gastronomie, öffentliche oder kulturelle Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung können so untereinander von der Kunden- bzw. Nutzerfrequenz profitieren. Die gesamte Angebotspalette und damit auch die städtebaulichen Funktionen können so stabil gehalten werden. Es ist daher anzunehmen, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 20.06.2017

„...am Langen Kummer befinden sich am Ende ca. 55 Stellplätze. An der gleichen Stelle, an der bis vor ca. 20 Jahren ein Spielplatz war soll ein neuer Spielplatz angelegt werden. Was hat sich geändert? Welche Motivation liegt vor? Wieviel kostet der Spielplatz?

Laut Herrn Janke sind 39 Stellplätze von Café R nachzuweisen. Wie hat man die Anzahl ermittelt? Er schreibt, dass Sie nicht wissen wie viele Sitzplätze und wieviel Gäste pro Tag dort geplant sind.

Ich teile Ihnen mit, dass in Neheim 60 Stellplätze vorhanden sind und 55 weitere Pkws plus Zweiräder dort am 05.04. parkten. Nur für Café R. Andere Geschäfte gibt es dort nicht. Genauso wie beim Café del Sol. Wie soll der Stellplatzbedarf wirklich gedeckt werden ohne derzeitige Nutzer einzuschränken?

Wie soll der Spitzenbedarf an Parkplätzen abgedeckt werden?

Ist vorgesehen dort am Sonntag Politessen zu schicken, wie es bei Turnieren am Letmather Sportplatz häufig der Fall ist? Obwohl unter der A 46 – Brücke reichlich Platz für einen Parkplatz vorhanden wäre.

Sind dort Fußgängerampeln geplant?

Soll das Grundstück für das Café an den Investor verkauft werden? Wie groß ist das Grundstück? Welche Kaufsumme wird von der Stadt verlangt?

Wird Grund im Flussbett der Lenne verkauft?

Wenn nein, wie wird der Nutzen berechnet?

Ist Ihnen bekannt, dass dort in der Nähe ein seltener Fischlaichbereich ist?...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellplatzanlage „Langer Kummer“

Um die geplante Verbindungsachse „Stadtspange West“ realisieren zu können, muss die im Bereich „Lennedamm“ bestehende Stellplatzanlage sowie die im Bereich des Regenüberlaufbeckens bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Spielanlage neu gegliedert werden.

Die bisher vorhandene Stellplatzanlage „Langer Kummer“ soll um weitere Stellplätze ergänzt in den Bereich des Regenüberlaufbeckens „Fingerhutsmühle“ verlagert werden.

Der bisher vorhandene Parkplatz „Langer Kummer“ hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können jetzt ca. 69 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Spielplatz

Zwischen Stadtspange West und neuer Stellplatzanlage soll eine öffentliche Grünfläche mit Spielanlage realisiert werden.

In der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 31.05.2016 und in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 08.06.2016 wurde beschlossen, die bisherige Planung der „Stadtspange West“ um das Angebot eines Spielplatzes im westlichen Bereich der Stadtspange zu erweitern.

Der Bebauungsplan Nr. 159 setzt bisher planungsrechtlich eine öffentliche Grünfläche mit Spielanlage auf dem Regenüberlaufbecken des Ruhrverbands im Bereich „Lennedamm/Schwerter Straße“ fest. Nutzungsbezogen ist der Standort des Spielplatzes kritisch zu sehen, da sich zwischen der Platzfläche der Stadtspange und der im Plan bisher festgesetzten Spielanlage die Stellplatzanlage „Langer Kummer“ befindet. Um einerseits diesen Konflikt zu lösen und andererseits die beiden Freizeitnutzungen „Platzfläche - Stadtspange“ und „Spielanlage“ in Zusammenhang zu bringen ist geplant, die zukünftigen Nutzungen neu zu ordnen. Die Fläche des Spielplatzes soll nun in direkter Nachbarschaft westlich der Stadtspange im Bereich einer öffentlichen Grünfläche realisiert werden.

Die Gesamtkosten für den Spielplatz (Baukosten und Planungskosten) betragen ca. 286.900 Euro (Brutto).

Stellplatznachweis für Lenne-Café

Die geplante Größe des Lenne-Cafés bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf, der bauordnungsrechtlich auf neu zu schaffenden Stellplätzen nachzuweisen ist.

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche	=	360 m ²		
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche				
360 m ² / 9 m ²	=	40 Stellplätze	=	40 Stellplätze

Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht				
Terrassenfläche	=	260 m ² (50%)	=	130m ²)
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche				
130 m ² / 9 m ²	=	14,44 Stellplätze	=	15 Stellplätze

Stellplätze gesamt - ohne Minderung	=	55 Stellplätze
--	---	-----------------------

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

Stellplätze erforderlich	=	39 Stellplätze
---------------------------------	---	-----------------------

Stellplatzanlage unter der A 46 – Brücke

Die Stadt Iserlohn ist nicht Baulastträger für diesen Bereich. Die Zuständigkeit für diesen Bereich liegt beim Landesbetrieb Straßenbau NRW.

Aufgrund dieser Regelung ist die Planung einer Stellplatzanlage unter der Autobahnbrücke nicht möglich. Außerdem liegt der Bereich mit ca. 900 m zum Stadtteilzentrum und ca. 1000 m zum Lenne-Café verhältnismäßig weit entfernt.

Fußgängerampeln

Zur gefahrlosen Überquerung des Lennedamms besteht bereits zwischen der „Stadtspange West“ und dem geplanten Lenne-Café ein Fußgängerüberweg. Der Fußgängerüberweg ist entsprechend beschildert. Die Errichtung einer zusätzlichen Fußgängerampel als Querungshilfe ist in diesem Bereich nicht geplant.

Grundstücksverkauf / Grundstücksgröße

Es ist geplant, den Grundstücksbereich des Lenne-Cafés an den Investor zu veräußern. Es wird hierfür eine Fläche von ca. 760 m² angesetzt. Über den Kaufpreis kann aus Datenschutzgründen keine Auskunft gegeben werden.

Verkauf des Lenne-Flussbetts

Das Lenne-Flussbett im Bereich des Café-Grundstücks wird nicht mit veräußert. Der zukünftige Eigentümer eines Grundstücks das am Ufer eines Flusses liegt, ist gleichzeitig auch Eigentümer des Gewässers bis zur Flussmitte.

Fischlaichbereich

Bauliche Anlagen in und an einem Gewässer können die Ökologie und den Wasserabfluss negativ beeinflussen. Auch die Erhaltung eines natürlichen oder naturnahen Zustandes, sowie die Unterhaltung des Gewässers können durch bauliche Anlagen erschwert werden. Für die Errichtung des Lenne-Cafés muss daher eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Bezirksregierung Arnsberg, Obere Wasserbehörde beantragt werden. Im Rahmen dieser Beantragung wird die vorhandene Gewässerökologie bewertet. Gleichzeitig werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens beurteilt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 16.06.2017

„...Warum soll ein Café DIESER GRÖSSE errichtet werden?

Hiermit äußere ich mich im Namen meines Vaters bezüglich der Neueröffnung des Café R in Letmathe.

Wir sind der Meinung, dass die Eröffnung des Café R nachhaltig negative Auswirkungen auf die Gastronomie in Letmathe haben wird. Weswegen wir uns als deutlich und offen gegen das Café R aussprechen.

Es ist offensichtlich, dass eine Gaststätte in diesem Ausmaß wie es beschrieben wurde wettbewerbstechnisch äußerst starke Auswirkungen auf die Gastronomie in Letmathe haben wird und dies im negativen Sinn. Wir sehen darin eine starke Gefährdung der gastronomischen Vielfalt in Letmathe.

Dadurch kommt zustande dass einige Gastronomen berechtigt ihre Existenz, welche mit viel Blut und Schweiß aufgebaut wurde als bedroht ansehen. Wir wollen leere Ladenlokale vermeiden die Einbrüche der Umsätze zufolge haben.

Aus wissenschaftlicher Sicht nämlich aus Sicht der Wettbewerbsökonomie ist klar zu sagen, dass für Gastronomen, Eisdielen und anderweitigen Gaststätten Kopplungseffekte ausbleiben. Ich wüsste nicht welche Synergien beim Bau dieses Cafés entstehen könnten.

Selbst bei analytischer Betrachtung fällt mir auf, dass es Kopplungseffekte nur für den Einzelhandel geben kann und Gastronomie dabei ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus möchte ich klarstellen, dass wenn es zum Bau des Cafés kommen sollte ich eine klare Marktanalyse sowie ein Verträglichkeitsgutachten fordere, welche mögliche Auswirkungen dann klar darstellt...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Grund für Errichtung einer gastronomischen Einrichtung / Standortauswahl

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Standorte:

1. Lennestrand gegenüber Hexion Specialty Chemicals Holding Germany GmbH
2. Zwischen den Brücken
3. Fußgängerbrücke Bahnhofstraße
4. Luisenbrücke

Um die Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen wurden folgende Einzelkriterien in die Untersuchung eingebunden:

- Lage
- Hochwassergefährdung
- Barrierefreiheit
- Umgebungslärm
- Lärmbelästigung der Nachbarschaft
- Anbindung an die Innenstadt
- Passantenfrequenz
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Urbanität des Standorts (subjektives Kriterium)

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtsponge-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Kopplungseffekt

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern.

Durch den Bau eines Lenne-Cafés im Bereich der Lennepromenade wird zusätzliche Kundenfrequenz geschaffen, die eventuell Kopplungseffekte für die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum Letmathe hat. Angebote der Dienstleistung und Gastronomie, öffentliche oder kulturelle Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung können so untereinander von der Kunden- bzw. Nutzerfrequenz profitieren. Die gesamte Angebotspalette und damit auch die städtebaulichen Funktionen können so stabil gehalten werden. Es ist daher anzunehmen, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Verträglichkeitsgutachten / Errichtung einer gastronomischen Einrichtung ohne Prüfung

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 06.07.2017

„...ich möchte gerne bezüglich dem geplanten R-Café eine Einwohnerfrage stellen:

Warum wird ein Café an der Lenne geplant, obwohl klar ist, dass dadurch Letmathe ein großes Stück veröden wird?

Seit 23 Jahren betreibe ich das Restaurant Neue Mitbewerber können natürlich nicht durch Stadtplaner oder Politiker ausgeschlossen werden. Ob nun Calabria oder Vilero. Dies sind ganz normale Mitbewerber, gegen die ich Konzepte entwickeln kann. Aber bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Größe, die für viele Restaurants und Gaststätten das Aus bedeutet.

In dem „Zwillings-Café“ in Neheim kommen täglich durchschnittlich 1500 Gäste. Nach Letmathe auch. Die Gerichte kosten dort ALLE unter 10 Euro.

In vielen Städten wird sich politisch um den Erhalt der Innenstädte und der traditionell gewachsenen Geschäftswelt bemüht. Dies erwarte ich auch von der Stadt Iserlohn. Man darf nicht ein riesiges Vorhaben genehmigen, bei dem alle Gastronomen an den Rand der Existenz oder darüber getrieben werden. Sie können nicht davon ausgehen, dass z. B. alle Eisdielen weiterhin existieren werden. Die anschließend geschlossenen Ladenlokale können nicht, oder nur sehr schwer weitervermietet werden.

In Letmathe sind noch wenige Läden leerstehend. Das sollte auch von der Politik unterstützt und gefördert werden. Statt dessen planen Sie einen Betrieb, der 1500 Gäste am Tag bewirten will.

Wie soll der Verkehr geregelt werden.

Wo sollen alle parken? Was ist an den Tagen an denen 2500 Gäste kommen?

Bisher sind offensichtlich alle Probleme unter den Tisch gekehrt als handelt es sich um ein „Café Krönchen“, das von der Fingerhutmühle nun an die Lenne zieht.

Selbst Feste wie Kiliankirmes oder Brückenfest, bei dem ich seit Jahren auf der Brücke einen Stand betreibe, werden beeinflusst. Gäste pendeln über die Feste und landen anschließend am R-Café, weil es dort bequem und chillig ist. Es gibt viele Anstrengungen für diese Feste. Das sollte man nicht mit Gegenmaßnahmen unterwandern.

Bitte entscheiden Sie mit Weitblick...

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Grund für Errichtung einer gastronomischen Einrichtung / Standortauswahl

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede

Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Standorte:

1. Lennestrand gegenüber Hexion Specialty Chemicals Holding Germany GmbH
2. Zwischen den Brücken
3. Fußgängerbrücke Bahnhofstraße
4. Luisenbrücke

Um die Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen wurden folgende Einzelkriterien in die Untersuchung eingebunden:

- Lage
- Hochwassergefährdung
- Barrierefreiheit
- Umgebungslärm
- Lärmbelästigung der Nachbarschaft
- Anbindung an die Innenstadt
- Passantenfrequenz
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Urbanität des Standorts (subjektives Kriterium)

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutsmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtsponge-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Anzahl der Kunden

Zur Anzahl von Kunden welche die geplante gastronomische Einrichtung besuchen bzw. zur geplanten Investitionssumme liegen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens keine Informationen vor. Ihre Annahme von 1.500 Gästen pro Tag beruht auf Vermutungen.

Geplant ist eine Gastraumfläche von 360 m² sowie zusätzlich eine Terrassenfläche von 260 m². Die geplante Anzahl der Sitzplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Verträglichkeitsgutachten / Errichtung einer gastronomischen Einrichtung ohne Prüfung

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Stellplatzbedarf

Das geplante Café bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf, der bauordnungsrechtlich auf neu zu schaffenden Stellplätzen nachzuweisen ist.

Unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis ist allerdings realistisch davon auszugehen, dass die Besucher auch auf öffentlichen Stellplätzen im direkten Umfeld, also vor allem auf der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Parkplätzen suchen werden. Mit dem Wissen, dass die Stellplatzanlage in Zukunft wesentlich höher frequentiert sein wird, ist die Problematik noch einmal grundsätzlich überdacht worden, um hier vermeidbare Konkurrenzsituationen zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen auszuschließen.

Um den Bedarf abzudecken ist eine Verschiebung der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Westen in den Bereich des bestehenden Regenüberlaufbeckens notwendig. Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Grundsätzlich ist es mit der Neuordnung möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langer Kummers vorhanden sind.

Der bisher vorhandene Parkplatz hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können ca. 69 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll dabei über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage wird planungsrechtlich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe - Alter Markt“ geregelt.

Für den Betrieb des Lenne-Cafés sind ca. 39 Stellplätze nachzuweisen. Es erfolgt eine Ablösung von der Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Betrags an die Stadt Iserlohn. Durch die Ablösesumme wird ein Teil der geplanten öffentlichen Stellplätze im Bereich des Regenüberlaufbeckens finanziert.

Stellplatznachweis für Lenne-Café

Die geplante Größe des Lenne-Cafés bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf, der bauordnungsrechtlich auf neu zu schaffenden Stellplätzen nachzuweisen ist.

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche	=	360 m ²	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
360 m ² / 9 m ²	=	40 Stellplätze	= 40 Stellplätze

Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht			
Terrassenfläche	=	260 m ² (50% = 130m ²)	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
130 m ² / 9 m ²	=	14,44 Stellplätze	= 15 Stellplätze

Stellplätze gesamt - ohne Minderung	=	55 Stellplätze
--	---	-----------------------

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

Stellplätze erforderlich	=	39 Stellplätze
---------------------------------	---	-----------------------

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 02.08.2017 03.8.2017, 04.08.2017, 05.08.2017, 06.08.2017, 07.08.2017, 09.08.2017, 11.08.2017, 12.08.2017, 14.08.2017, 15.08.2017, 16.08.2017, 17.08.2017, 18.08.2017, 19.08.2017, 20.08.2017
(alle Schreiben sind inhaltlich identisch)

„...an der Lenne neben der Luisenbrücke soll die Systemgastronomie R-Café genehmigt werden. Der Investor plant täglich 1400 Gäste. Hiermit bin ich nicht einverstanden. Die Terrasse ist überdacht, teilweise beheizt und kann fast immer besucht werden. Welche Sperrzeiten sind für die wohngebietsnahe Außengastronomie vorgesehen? Wie wird die notwendige Immissionsbegrenzung erreicht? Wie soll der Schall von der Terrasse über die Lenne vermieden werden? Welche Bedeutung haben Schallspitzen? Vor allem in der Nacht? Wissen Sie, dass Lärmrichtwerte kurzzeitig überschritten werden dürfen.....aber nicht öfter als an zwei Wochenenden im Jahr? Können Sie überhaupt einschätzen, welche nächtliche Ruhestörung allein die an- und abfahrende PKWs und Motorräder am Langen Kummer, Fingerhutsmühle und Grabenstraße verursachen werden? Welche Immissionswerte werden planerisch zugelassen? Welche TA Lärm hat Gültigkeit?

*Wie wird das Umfeld bewertet? Allgemeines oder Reines Wohngebiet?
Wie werden an- und abfahrende Fahrzeuge einbezogen?
Mit wie vielen Fahrzeugen pro Tag planen Sie? Wie viele Fahrzeuge an Spitzentagen?
Warum wurden nur 39 Stellplätze auf dem Regenüberlaufbecken geplant, obwohl in dem identischen Café in Neheim oft weit über 100 PKWs plus Zweiräder parken?
Wie regeln Sie den Verkehr?
Wissen Sie, dass es am Langen Kummer immer zu Parkchaos kommen wird?
Wie wird das Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigt?...“*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Grund für die Planung eines Lenne-Cafés

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutsmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtspange-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu

errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Anzahl der Gäste

Zur Anzahl von Kunden welche die geplante gastronomische Einrichtung besuchen bzw. zur geplanten Investitionssumme liegen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens keine Informationen vor. Die Annahme von 1.400 Gästen pro Tag beruht auf Vermutungen. Geplant ist eine Gastraumfläche von 360 m² sowie zusätzlich eine Terrassenfläche von 260 m². Die konkret geplante Anzahl der Sitzplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Rein rechnerisch werden für einen 4-er Tisch ca. 9 m² Fläche angenommen.

Öffnungszeiten

Für das Lenne-Café ist nach Angaben des Investors eine Öffnungszeit zwischen 09.00 Uhr und 01.00 Uhr geplant.

Lärmschutz

Um die Einwirkungen der Geräuschemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung verursacht durch den Betrieb des Lenne-Cafés sowie die geplante nördlich liegende Stellplatzanlage zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro „Stöcker“ eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnung der Geräusche des geplanten Parkplatzes und des Cafés zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags eingehalten werden. Während der Nachtzeit kommt es durch das Café im Bereich südlich des Lenneufers zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB.

Aufgrund der Überschreitung während der Nachtzeit wurde im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen mit dem Inhalt, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nacht sowie am Tag für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete einzuhalten sind. Für die Außengastronomie gelten gemäß § 9 Abs. 2 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zwischen 22.00 Uhr und 24.00 Uhr die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm am Tag. Diese Regelung resultiert aus dem Freizeitlärmereass für NRW.

Die Außengastronomie ist gemäß Freizeitlärmereass in NRW gesetzlich privilegiert. Dem Betreiber gegenüber können in der Regel keine technischen Maßnahmen zur Begrenzung der überwiegend verhaltensbezogenen Lärmeinwirkungen wie Sprechen oder Lachen angeordnet werden. Dagegen sind technische Lärmquellen wie Fernsehgeräte oder Lautsprecher nicht typisch für den Außenbereich und können durch technische Maßnahmen beschränkt werden.

Die Gemeinde kann auch, wenn es geboten ist zum Schutz der Nachbarschaft den Beginn der Nachtruhe bis auf 22.00 Uhr vorverlegen. Aber allein die Überschreitung der Lärmrichtwerte nach dem Erlass oder der TA Lärm für die Nachtzeit rechtfertigen nicht eine Rückverlegung des Beginns der Nachtzeit auf 22.00 Uhr. Vielmehr ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Umstände über die Festlegung des Beginns der Nachtzeit nach § 9 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zu entscheiden.

Schallausbreitung - mögliche Lärmschutzmaßnahmen

Wie bereits im vorherigen Punkt ausgeführt, kann es nachts südlich des geplanten Cafés zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB kommen. Der Lärmschutzgutachter schlägt die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand an der Südseite der Außengastronomiefläche vor. Damit können die Immissionsrichtwerte nachts in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung eingehalten werden.

Auftretende Geräuschspitzen

Gemäß TA Lärm sind kurzzeitige Geräuschspitzen durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels, die im bestimmungsgemäßen Betriebsablauf auftreten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens belegen, dass kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Überschreitung von Lärmrichtwerten

Die TA Lärm gestattet Ausnahmen für seltene Ereignisse, für die wegen voraussehbarer Besonderheiten bei dem Betrieb einer Anlage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bis zu 10 (beim Zusammenwirken mehrerer Anlagen bis zu 14) Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Überschreitungen ist an strenge Prüfkriterien (Stand der Technik, Ausschöpfung betrieblicher und organisatorischer Minderungsmaßnahmen, Zumutbarkeit im Einzelfall) gebunden.

Für seltene Ereignisse sind in Gebieten, die einen höheren Schutzanspruch als ein Industriegebiet haben, Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zulässig. Außerdem sind für diese Gebiete Pegelspannen festgelegt.

Geplante Stellplatzanlage im Bereich des Regenüberlaufbeckens

Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Mit der Neuordnung ist es möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langen Kummers vorhanden sind. Ca. 70 Stellplätze können hier im Rahmen der Umgestaltung realisiert werden. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Alter Markt“, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Anzahl der Stellplätze

Es wird in den Stellungnahmen ausgeführt, dass für Café-Besucher nur 39 Stellplätze vorgesehen sind. Tatsächlich stehen mehr Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften ist der Betreiber der Gastronomie verpflichtet, die genannte Anzahl von 39 Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Unabhängig von dieser bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht stehen im Bereich der Stadtspace West aber deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. So existieren im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage an der Fingerhutmühle etwa 35 Stellplätze, die durch die Umbauarbeiten zur Errichtung der Stadtspace West nicht berührt sind.

Weitere etwa 70 Stellplätze entstehen auf der neu zu errichtenden Anlage im Bereich des heutigen Regenüberlaufbeckens. Allein im unmittelbaren Nahbereich direkt gegenüber dem zukünftigen gastronomischen Betrieb werden also etwa 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche

Die vom Kfz- Verkehr auf dem geplanten Parkplatz ausgehenden Geräusche wurden im Lärmschutzgutachten berücksichtigt. Die Anzahl der Parkplatzvorgänge wurde nach Parkplatzlärmstudie ermittelt, mit einer Schallausbreitungsberechnung flächendeckend veranschlagt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen und bewertet.

Die ermittelten Ergebnisse der Geräusche des geplanten Parkplatzes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Anzahl der Fahrzeugbewegungen

Die Berechnungen der von der Parkfläche ausgehenden Geräuschemissionen werden auf Grundlage der Emissionsansätze aus der Parkplatzlärmstudie durchgeführt.

Der Parkplatz wird als Parkplatz in der Innenstadt, allgemein zugänglich entsprechend der Parkplatzlärmstudie angesetzt. Daraus ergeben sich für den Parkplatz 69 Bewegungen pro Stunde tags und 11 Bewegungen pro Stunde nachts.

Die Schallleistung errechnet sich in der Summe aus den Punkten

- Ausgangsschallleistung +
- Zuschlag für die Parkplatzart +
- Zuschlag für die Impulshaltigkeit (z. B. Türeenschlagen) +
- Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs +
- Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen +
- alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf dem Parkplatz

Die ermittelten Ergebnisse der Geräusche des geplanten Parkplatzes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Maßnahmen zur Verkehrsregelung

Mit der Planung der Stellplatzanlage ist geregelt, dass die Zufahrt über die Straße „Alter Markt“ erfolgt sowie die Ausfahrt über den Lennedamm.

Zu beachtende Immissionsrichtwerte

Es gelten folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte:

Stellplatzanlage

Orientierungsrichtwerte gem. DIN 18005 (Verkehrsgeräusche)

- WA-Gebiet tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)
- MI /MK-Gebiet tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)

Lenne-Café

Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Gewerbe)

- WA-Gebiet tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)
- MI /MK-Gebiet tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

TA- Lärm

Es gilt die sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998.

Planungsrechtliche Beurteilung des Umfelds

Die westlich der Straße „Alter Markt“ gelegene Wohnbebauung befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 159 „Letmathe-Alter Markt“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die nördlich an der Straße Fingerhutmühle gelegene Wohnbebauung befindet sich in einem Mischgebiet (MI) und die Wohnbebauung an der Hagener Straße / Langer Kummer befindet sich in einem Kerngebiet (MK). Für die Wohnbebauung südlich der Lenne im Ortsteil Genna weist der Flächennutzungsplan eine Mischgebietsfläche aus.

Planungsrechtliche Zulässigkeit von gastronomischer Einrichtungen

Die Anforderungen an die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben sind in den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

§ 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bereich der Hagener Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ und Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“. Im Rahmen der Festsetzungen dieser Pläne ist bereits heute die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

§ 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Der Maßstab der Zulässigkeit von Vorhaben ist hier die vorhandene Umgebung. Das beabsichtigte Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung „einfügen“. Wenn die vorher genannten Kriterien erfüllt sind, ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Berücksichtigung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für die Lärmbekämpfung ist das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ – BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ – (BImSchG) von zentraler Bedeutung, denn es verfolgt den Zweck, „... Menschen, Tiere und Pflanzen ... vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“.

Technische Einzelheiten zur Durchführung des BImSchG sind in Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften geregelt. Speziell zum Lärmproblem bestehen bisher im Rahmen des BImSchG verschiedene Verordnungen bzw. Verwaltungsvorschriften. Eine Vorschrift ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die DIN 18005 regelt als Richtlinie die Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Sie gibt schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vor. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte.

Die vorher genannten Gesetze, Normen und Regelwerke liegen dem Schallschutzgutachten zugrunde und wurden somit berücksichtigt.

Berücksichtigung des Tier- und Landschaftsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten worden.

Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange der betroffenen Schutzgüter in der Abwägung berücksichtigt werden können.

Im Umweltbericht werden folgende Schutzgüter bewertet:

- Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)
- Schutzgut Mensch und seine Gesundheit
- Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für die Prognose und Bewertung von Umweltauswirkungen werden auch die zur Planung erstellten Fachbeiträge und Fachgutachten herangezogen, insbesondere der Landschaftspflegerische Begleitplan sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag welche ebenfalls Bestandteile der Planung sind.

Zum Bebauungsplan Nr. 379 wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die im Änderungsverfahren ergänzt wurde mit dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Zudem wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem u. a. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich und Ersatz formuliert werden.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 03.08.2017

„...mit Bestürzung habe ich die Pläne für das R-Café wahrgenommen und möchte noch ein paar Gedanken dazu äußern, von denen ich meine, dass auch Sie noch einmal darüber nachdenken sollten.

So wie es aussieht, ist es Ihr Ziel, die heimische schon bestehende Café-Szene zu zerstören. Das wunderschöne Café Krönchen und das gerade sehr gut laufende Café an der Stadtsperre Ost könnten schließen. Ist das Ihr Ziel?

Heißt Ihre Abteilung nicht „Stadtentwicklung“? Sollte die heimische Wirtschaft nicht unterstützt werden, anstatt fremde Konkurrenz hereinzuholen? Wollen Sie, dass noch mehr Ladenlokale in Letmathe leerstehen, so dass wir bald zu einem zweiten toten Hohenlimburg werden?

Warum wird immer den Großkonzernen zugearbeitet, damit sie ihrer unendlichen Raffgier noch mehr fröhnen können? Haben wir nicht gerade genug solcher Beispiele mit negativen Konsequenzen in der Welt?

Dazu kommt die Parkplatzproblematik. Wer von Ihnen wohnt dort und wird dann mit Park- und Lärmproblemen konfrontiert? Und woher eigentlich soll die Kundschaft dann kommen?

Gibt das Letmather Umfeld tatsächlich eine tägliche Café-Kunden-Szene von 1.400 Menschen her? Wer glaubt das denn?

Und sind so viel öffentliche Gelder vorhanden, um den dann anfallenden Müll ignoranter Café-Besucher (die vielleicht von irgendwo herkommen und denen Letmathe völlig egal ist) aus der Lenne zu fischen, bzw. von den umliegenden Straßen zu sammeln? Oder kommen Sie selber zum Müll sammeln?

Und wenn diese Idee so toll ist, warum verweisen Sie den Betreiber nicht an Hohenlimburg? Da würden täglich 1400 Gäste vielleicht das Stadtbild beleben.

Apropos Stadtbild: wir Letmather sehen ja täglich, wie ein verändertes Stadtbild sich auswirkt und zwar mit der Netto-Filiale in der Stadtmitte! Übler konnte es nicht laufen! Also bitte betrachten Sie noch einmal dieses desaströse Ansinnen von anderer Seite und haben Sie den Mut sich anders zu entscheiden! Zeigen Sie wahre Größe! Wir Letmather laufen Sturm und lassen uns nichts unterjubeln, was wir nicht wollen!...

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Planung eines Lenne-Cafés

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutsmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtsponge-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Verträglichkeitsgutachten / Errichtung einer gastronomischen Einrichtung ohne Prüfung

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Geplante Stellplatzanlage

Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Grundsätzlich ist es mit der Neuordnung möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langen Kummers vorhanden sind.

Anzahl der Stellplätze im Bereich des Regenüberlaufbeckens

Es wird in den Stellungnahmen ausgeführt, dass für Café-Besucher nur 39 Stellplätze vorgesehen sind. Tatsächlich stehen mehr Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften ist der Betreiber der Gastronomie verpflichtet, die genannte Anzahl von 39 Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Unabhängig von dieser bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht stehen im Bereich der Stadtpange West aber deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. So existieren im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage an der Fingerhutmühle etwa 35 Stellplätze, die durch die Umbauarbeiten zur Errichtung der Stadtpange West nicht berührt sind.

Weitere etwa 70 Stellplätze entstehen auf der neu zu errichtenden Anlage im Bereich des heutigen Regenüberlaufbeckens. Allein im unmittelbaren Nahbereich direkt gegenüber dem zukünftigen gastronomischen Betrieb werden also etwa 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Lärmschutz

Um die Einwirkungen der Geräuschemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung verursacht durch den Betrieb des Lenne-Cafés sowie die geplante nördlich liegende Stellplatzanlage zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro „Stöcker“ eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnung der Geräusche des geplanten Parkplatzes und des Cafés zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags eingehalten werden. Während der Nachtzeit kommt es durch das Café im Bereich südlich des Lenneufers zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB.

Aufgrund der Überschreitung während der Nachtzeit wurde im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen mit dem Inhalt, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nacht sowie am Tag für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete einzuhalten sind. Für die Außengastronomie gelten gemäß § 9 Abs. 2 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zwischen 22.00 Uhr und 24.00 Uhr die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm am Tag. Diese Regelung resultiert aus dem Freizeitlärmernlass für NRW.

Die Außengastronomie ist gemäß Freizeitlärmernlass in NRW gesetzlich privilegiert. Dem Betreiber gegenüber können in der Regel keine technischen Maßnahmen zur Begrenzung der überwiegend verhaltensbezogenen Lärmeinwirkungen wie Sprechen oder Lachen angeordnet werden. Dagegen sind technische Lärmquellen wie Fernsehgeräte oder Lautsprecher nicht typisch für den Außenbereich und können durch technische Maßnahmen beschränkt werden.

Die Gemeinde kann auch, wenn es geboten ist zum Schutz der Nachbarschaft den Beginn der Nachtruhe bis auf 22.00 Uhr vorverlegen. Aber allein die Überschreitung der Lärmrichtwerte nach dem Erlass oder der TA Lärm für die Nachtzeit rechtfertigen nicht eine Rückverlegung des Beginns der Nachtzeit auf 22.00 Uhr. Vielmehr ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls über die Festlegung des Beginns der Nachtzeit nach § 9 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zu entscheiden.

Schallausbreitung - mögliche Lärmschutzmaßnahmen

Wie bereits im vorherigen Punkt ausgeführt, kann es nachts südlich des geplanten Cafés zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB kommen. Der Lärmschutzgutachter schlägt die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand an der Südseite der Außengastronomiefläche vor. Damit können die Immissionsrichtwerte nachts in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung eingehalten werden.

Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche

Die vom Kfz- Verkehr auf dem geplanten Parkplatz ausgehenden Geräusche wurden im Lärmschutzgutachten berücksichtigt. Die Anzahl der Parkplatzvorgänge wurde nach Parkplatzlärmstudie ermittelt, mit einer Schallausbreitungsberechnung flächendeckend veranschlagt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen und bewertet.

Der Parkplatz wird als Parkplatz in der Innenstadt, allgemein zugänglich entsprechend der Parkplatzlärmstudie angesetzt. Daraus ergeben sich für den Parkplatz „Fingerhutsmühle“ 69 Bewegungen pro Stunde tags und 11 Bewegungen pro Stunde nachts. Für die Oberfläche des Parkplatzes wird Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm angenommen.

Die ermittelten Ergebnisse der Geräusche des geplanten Parkplatzes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Anzahl der Gäste

Zur Anzahl von Kunden welche die geplante gastronomische Einrichtung besuchen bzw. zur geplanten Investitionssumme liegen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens keine Informationen vor. Ihre Annahme von 1.400 Gästen pro Tag beruht auf Vermutungen.

Geplant ist eine Gastraumfläche von 360 m² sowie zusätzlich eine Terrassenfläche von 260 m². Die konkret geplante Anzahl der Sitzplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Rein rechnerisch werden für einen 4-er Tisch ca. 9 m² Fläche angenommen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 07.08.2017

„...geradezu geschockt bin ich als naher Anwohner über die Planungen, die ich zum Thema Lenne-Café erfahren habe. Neben der Luisenbrücke soll ein riesiges Café genehmigt werden mit einer Kapazität von rund 1.400 Gästen täglich und Öffnungszeiten bis Mitternacht, auch unter der Woche. Hinzu kommt eine geplante, überdachte Terrasse, sodass der Restaurantbetrieb auch draußen stattfindet, nahezu ganzjährig, da die Terrasse beheizt werden kann. Damit bin ich nicht einverstanden.

Nichts gegen Erlebnisgastronomie und attraktive Treffpunkte in der Freizeit, aber ein Betrieb dieser Größenordnung gehört m.E. in ein Gewerbegebiet mit viel Abstand zu Anwohnern. Zudem wurde das Lennegebiet doch gerade erst mit viel Geld (und Steuergeld)

zu einem Naherholungsbereich mit Spazier- und Fahrradwegen umgestaltet. Ein Gastronomieprojekt in dieser Größenordnung macht meines Erachtens den Erholungsgedanken komplett zunichte und kann widersprüchlicher nicht sein.

Bei einem Café dieser Größenordnung kann man nämlich nur noch von Belastung und Stress durch zu viele Besucher, an- und abfahrende Fahrzeuge, hohe Lärm- und Abgasbelastung, herumliegenden Müll, Parkflächenüberlastung sowie Sicherheitsrisiken (Verkehrsführung, randalierende Gäste) sprechen.

Ich selber wohne in der Grabenstraße mit Ausrichtung zum Lennedamm. Bereits heute ist der Lärmpegel durch Wochenendbesucher, erhöhten LKW-Verkehr zum Bahnhof und ins Gewerbegebiet Genna extrem gestiegen. Am Wochenende kann man kaum mehr auf dem Balkon sitzen, aufgrund lauter Autos, lärmender Spaziergänger oder Jugendlicher, die sich an der Lenne treffen, laut Musik hören oder laut schreien.

Die Zahl von Auto- und Motorradrasern ist auffällig gestiegen, wobei der Lennedamm als echte Rennstrecke genutzt wird. Freitagabends fahren häufig Autos mit heulendem Motor und quietschenden Reifen mehrmals durch den Kreisverkehr, um dann in Richtung Oege mit sicherlich weit mehr als 70 km/h die Straße entlang zu donnern. Bei Motorädern ist dieses Verhalten noch ausgeprägter und findet auch unter der Woche bis weit in die Abendstunden statt. Am Wochenende ist der Lennedamm Ziel ganzer Motorradgruppen, also noch mehr Lärm und Gestank.

**Schon lange ist es überfällig, den Lennedamm mit Fahrbahnschwellen, Tempo 30 und einer Blitzeanlage (damit hätte die Stadt schon so viel Geld verdienen können) ruhiger, leiser und sicherer zu machen!!!!
Ansonsten passt das auch alles nicht zu einem Erholungsgebiet!!**

Mittlerweile kann ich nachts nur noch mit Ohrstöpseln schlafen, aufgrund von lauten Autos, LKW und Bussen, die noch weit nach 23 Uhr fahren bzw. ab 04:00 Uhr morgens wieder starten. Sie sehen, erholsam ist der Lenne-Bereich nur noch für Spaziergänger, die anschließend wieder nach Hause gehen können, während wir Anwohner dauerhaft vielen Lärmbelastungen ausgesetzt sind.

Mich würde interessieren, ob für die aktuelle Situation schon einmal Lärmwerte und Schallspitzen gemessen wurden? Und wie denken Sie, können Sie mit einem zusätzlichen, lauten Café-Betrieb die Lärmbelastung unter Grenzwerten halten, die wahrscheinlich heute schon am Limit sind? Gibt es hierzu überhaupt schon realistische Einschätzungen und inwieweit wird das Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigt?

Welche Sperrzeiten/ Schließzeiten planen Sie für dieses Café, vor allem unter der Woche? Angemessen wäre, mit Blick auf die Nähe von zahlreichen Anwohnern, max. 21.00 Uhr, am Wochenende max. 23 Uhr.

Wird es verstärkte Verkehrs-/ Geschwindigkeitskontrollen durch die Polizei geben? Das wäre dann absolut notwendig, falls keine Maßnahmen, wie oben erwähnt, ergriffen werden. Ich denke, wir sind allen schon genug hektischen und störenden Alltagsbelastungen ausgesetzt und **deshalb bin ich mit der Genehmigung einer solchen Systemgastronomie in keiner Weise einverstanden.**

Das Café del Sol in Iserlohn und weitere gastronomische Betriebe im Umkreis, die alle mit genügend Abstand zu Wohngebieten betrieben werden, sind absolut ausreichend, um in Letmathe und Iserlohn seine Freizeit zu gestalten. Wir brauchen kein neues Superprojekt, schon gar nicht, wenn das Wohl der dort wohnenden Menschen in Gefahr ist. Sie möchten ja auch alle nicht gegenüber von so einem Freizeittreff wohnen, da bin ich mir ziemlich sicher. Warum möchten Sie das dann uns Anwohnern antun, unsere Wohnqualität dadurch extrem verschlechtern (für die wir zudem keine geringen Mieten zahlen)??

Lärmschutz und Lebensqualität gehen vor, dafür haben Sie als Stadtrat für alle Bürger zu sorgen und vor allem dafür wurden Sie von uns gewählt. Das sollte die höhere Priorität bei Ihrer Entscheidung haben.

Es nichts zu sagen gegen attraktive Projekte und lohnenden Investitionen, die auch Arbeitsplätze schaffen können. Aber dann bitte in außerhalb gelegenen Gewerbe- oder Baugebieten, sodass alle damit zufrieden sein können. An der Lenne bitte nicht. Hier gibt es schon genug Lärm- und Verkehrsbelastungen!...

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Planung eines Lenne-Cafés

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutsmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtspange-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Planungsrechtliche Zulässigkeit von gastronomischer Einrichtungen

Die Anforderungen an die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben sind in den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

§ 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bereich der Hagener Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ und Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“. Im Rahmen der Festsetzungen dieser Pläne ist bereits heute die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

§ 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Der Maßstab der Zulässigkeit von Vorhaben ist hier die vorhandene Umgebung. Das beabsichtigte Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung "einfügen". Wenn die vorher genannten Kriterien erfüllt sind, ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Anzahl der Gäste

Zur Anzahl von Kunden welche die geplante gastronomische Einrichtung besuchen bzw. zur geplanten Investitionssumme liegen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens keine Informationen vor. Ihre Annahme von 1.400 Gästen pro Tag beruht auf Vermutungen.

Geplant ist eine Gastraumfläche von 360 m² sowie zusätzlich eine Terrassenfläche von 260 m². Die konkret geplante Anzahl der Sitzplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Rein rechnerisch werden für einen 4-er Tisch ca. 9 m² Fläche angenommen.

Öffnungszeiten

Für das Lenne-Café ist nach Angaben des Investors eine Öffnungszeit zwischen 09.00 Uhr und 01.00 Uhr geplant.

Lärmschutz

Um die Einwirkungen der Geräuschemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung verursacht durch den Betrieb des Lenne-Cafés sowie die geplante nördlich liegende Stellplatzanlage zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro „Stöcker“ eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnung der Geräusche des geplanten Parkplatzes und des Cafés zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags eingehalten werden. Während der Nachtzeit kommt es durch das Café im Bereich südlich des Lenneufers zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB.

Aufgrund der Überschreitung während der Nachtzeit wurde im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen mit dem Inhalt, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nacht sowie am Tag für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete einzuhalten sind. Für die Außengastronomie gelten gemäß § 9 Abs. 2 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zwischen 22.00 Uhr und 24.00 Uhr die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm am Tag. Diese Regelung resultiert aus dem Freizeitlärmereass für NRW.

Die Außengastronomie ist gemäß Freizeitlärmereass in NRW gesetzlich privilegiert. Dem Betreiber gegenüber können in der Regel keine technischen Maßnahmen zur Begrenzung der überwiegend verhaltensbezogenen Lärmeinwirkungen wie Sprechen oder Lachen angeordnet werden. Dagegen sind technische Lärmquellen wie Fernsehgeräte oder Lautsprecher nicht typisch für den Außenbereich und können durch technische Maßnahmen beschränkt werden.

Die Gemeinde kann auch, wenn es geboten ist zum Schutz der Nachbarschaft den Beginn der Nachtruhe bis auf 22.00 Uhr vorverlegen. Aber allein die Überschreitung der Lärmrichtwerte nach dem Erlass oder der TA Lärm für die Nachtzeit rechtfertigen nicht eine Rückverlegung des Beginns der Nachtzeit auf 22.00 Uhr. Vielmehr ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls über die Festlegung des Beginns der Nachtzeit nach § 9 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zu entscheiden.

Schallausbreitung - mögliche Lärmschutzmaßnahmen

Wie bereits im vorherigen Punkt ausgeführt, kann es nachts südlich des geplanten Cafés zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB kommen. Der Lärmschutzgutachter schlägt die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand an der Südseite der Außengastronomiefläche vor. Damit können die Immissionsrichtwerte nachts in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung eingehalten werden.

Auftretende Geräuschspitzen

Gemäß TA Lärm sind kurzzeitige Geräuschspitzen durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels, die im bestimmungsgemäßen Betriebsablauf auftreten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens belegen, dass kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Überschreitung von Lärmrichtwerten

Die TA Lärm gestattet Ausnahmen für seltene Ereignisse, für die wegen voraussehbarer Besonderheiten bei dem Betrieb einer Anlage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bis zu 10 (beim Zusammenwirken mehrerer Anlagen bis zu 14) Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Überschreitungen ist an strenge Prüfkriterien (Stand der Technik, Ausschöpfung betrieblicher und organisatorischer Minderungsmaßnahmen, Zumutbarkeit im Einzelfall) gebunden.

Für seltene Ereignisse sind in Gebieten, die einen höheren Schutzanspruch als ein Industriegebiet haben, Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zulässig.

Außerdem sind für diese Gebiete Pegelspannen festgelegt, um die einzelne kurzzeitigen Geräuschspitzen bei seltenen Ereignissen diese Beurteilungspegel überschreiten dürfen.

Geplante Stellplatzanlage

Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Grundsätzlich ist es mit der Neuordnung möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langen Kummers vorhanden sind.

Anzahl der Stellplätze im Bereich des Regenüberlaufbeckens

Es wird in den Stellungnahmen ausgeführt, dass für Café-Besucher nur 39 Stellplätze vorgesehen sind. Tatsächlich stehen mehr Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung.

Nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften ist der Betreiber der Gastronomie verpflichtet, die genannte Anzahl von 39 Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Unabhängig von dieser bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht stehen im Bereich der Stadtpange West aber deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. So existieren im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage an der Fingerhutmühle etwa 35 Stellplätze, die durch die Umbauarbeiten zur Errichtung der Stadtpange West nicht berührt sind.

Weitere etwa 70 Stellplätze entstehen auf der neu zu errichtenden Anlage im Bereich des heutigen Regenüberlaufbeckens. Allein im unmittelbaren Nahbereich direkt gegenüber dem zukünftigen gastronomischen Betrieb werden also etwa 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche

Die vom Kfz- Verkehr auf dem geplanten Parkplatz ausgehenden Geräusche wurden im Lärmschutzgutachten berücksichtigt. Die Anzahl der Parkplatzvorgänge wurde nach Parkplatzlärmstudie ermittelt, mit einer Schallausbreitungsberechnung flächendeckend veranschlagt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen und bewertet.

Der Parkplatz wird als Parkplatz in der Innenstadt, allgemein zugänglich entsprechend der Parkplatzlärmstudie angesetzt. Daraus ergeben sich für den Parkplatz „Fingerhutmühle“ 69 Bewegungen pro Stunde tags und 11 Bewegungen pro Stunde nachts. Für die Oberfläche des Parkplatzes wird Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm angenommen.

Die ermittelten Ergebnisse der Geräusche des geplanten Parkplatzes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Zu beachtende Immissionsrichtwerte

Es gelten folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte:

Stellplatzanlage

Orientierungsrichtwerte gem. DIN 18005 (Verkehrsgeräusche)

- WA-Gebiet tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)
- MI /MK-Gebiet tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)

Lenne-Café

Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Gewerbe)

- WA-Gebiet tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)
- MI /MK-Gebiet tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

TA- Lärm

Es gilt die sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998.

Anzahl der Fahrzeugbewegungen

Die Berechnungen der von der Parkfläche ausgehenden Geräuschemissionen werden auf Grundlage der Emissionsansätze aus der Parkplatzlärmstudie durchgeführt.

Der Parkplatz wird als Parkplatz in der Innenstadt, allgemein zugänglich entsprechend der Parkplatzlärmstudie angesetzt. Daraus ergeben sich für den Parkplatz 69 Bewegungen pro Stunde tags und 11 Bewegungen pro Stunde nachts.

Die Schallleistung errechnet sich in der Summe aus den Punkten

- Ausgangsschallleistung +
- Zuschlag für die Parkplatzart +
- Zuschlag für die Impulshaltigkeit (z. B. Türeenschlagen) +
- Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs +
- Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen +
- alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf dem Parkplatz

Die ermittelten Ergebnisse der Geräusche des geplanten Parkplatzes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Maßnahmen zur Verkehrsregelung

Mit der Planung der Stellplatzanlage ist geregelt, dass die Zufahrt über die Straße „Alter Markt“ erfolgt sowie die Ausfahrt über den Lennedamm.

Berücksichtigung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für die Lärmbekämpfung ist das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ – BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ – (BlmSchG) von zentraler Bedeutung, denn es verfolgt den Zweck, „... Menschen, Tiere und Pflanzen ... vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“.

Technische Einzelheiten zur Durchführung des BlmSchG sind in Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften geregelt. Speziell zum Lärmproblem bestehen bisher im Rahmen des BlmSchG verschiedene Verordnungen bzw. Verwaltungsvorschriften. Eine Vorschrift ist

die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die DIN 18005 regelt als Richtlinie die Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Sie gibt schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vor. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte.

Die vorher genannten Gesetze Normen, Regelwerke liegen dem Schallschutzgutachten zugrunde und wurden somit berücksichtigt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 06.08.2017

„...an der Lenne neben der Luisenbrücke soll die Systemgastronomie R-Café genehmigt werden. Der Investor plant täglich 1400 Gäste. Hiermit bin ich nicht einverstanden.

Die Terrasse ist überdacht, teilweise beheizt und kann fast immer besucht werden. Welche Sperrzeiten sind für die wohngebietsnahe Außengastronomie vorgesehen? Wie wird die notwendige Immissionsbegrenzung erreicht? Wie soll der Schall von der Terrasse über die Lenne vermieden werden? Welche Bedeutung haben Schallspitzen? Vor allem in der Nacht? Wissen Sie, dass Lärmrichtwerte kurzzeitig überschritten werden dürfen.....aber nicht öfter als an zwei Wochenenden im Jahr? Können Sie überhaupt einschätzen, welche nächtliche Ruhestörung allein die an- und abfahrende PKWs und Motorräder am Langen Kummer, Fingerhutmühle und Grabenstraße verursachen werden? Welche Immissionswerte werden planerisch zugelassen? Welche TA Lärm hat Gültigkeit? Wie wird das Umfeld bewertet? Allgemeines oder Reines Wohngebiet? Wie werden an- und abfahrende Fahrzeuge einbezogen? Mit wie vielen Fahrzeugen pro Tag planen Sie? Wie viele Fahrzeuge an Spitzentagen? Warum wurden nur 39 Stellplätze auf dem Regenüberlaufbecken geplant, obwohl in dem identischen Café in Neheim oft weit über 100 PKWs plus Zweiräder parken? Wie regeln Sie den Verkehr? Wissen Sie, dass es am Langen Kummer immer zu Parkchaos kommen wird? Wie wird das Bundes-Immissionsschutzgesetz berücksichtigt?...“

Mein Name ist

Ich bin 85 Jahre alt, wohne im sogenannten „Atrium-Haus“, Hagener Str...., 3. Etage, Fensterfront nach Westen.

In diesem Haus wohnen außer mir noch 25 „alte Damen“. Es ist ein sehr schönes Haus. Ruhig, mit Blick „ins Grüne“, mit trotzdem Supermarkt, Bank, Ärzte, Läden zum Einkaufen in der Nähe „fußläufig“ erreichbar.

Bei dem geplanten „Café“ fürchte ich mich vor Baulärm, Schmutz, Dreck und wenn es fertig ist vor „Musik“ und anderen Ruhestörungen. Besonders spätabends und nachts! Wissen Sie nicht, dass es bereits ein „nettes kleines Café“ in der Straße Fingerhutmühle gibt? Es würde mich freuen, wenn Sie „meine Sorgen“ mit beachten würden, solange noch die Planungsphase läuft...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Planung eines Lenne-Cafés

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtpange-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Anzahl der Gäste

Zur Anzahl von Kunden welche die geplante gastronomische Einrichtung besuchen bzw. zur geplanten Investitionssumme liegen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens keine Informationen vor. Ihre Annahme von 1.400 Gästen pro Tag beruht auf Vermutungen. Geplant ist eine Gastraumfläche von 360 m² sowie zusätzlich eine Terrassenfläche von 260

m². Die konkret geplante Anzahl der Sitzplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Rein rechnerisch werden für einen 4-er Tisch ca. 9 m² Fläche angenommen.

Öffnungszeiten

Für das Lenne-Café ist nach Angaben des Investors eine Öffnungszeit zwischen 09.00 Uhr und 01.00 Uhr geplant.

Lärmschutz

Um die Einwirkungen der Geräuschemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung verursacht durch den Betrieb des Lenne-Cafés sowie die geplante nördlich liegende Stellplatzanlage zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro „Stöcker“ eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnung der Geräusche des geplanten Parkplatzes und des Cafés zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags eingehalten werden. Während der Nachtzeit kommt es durch das Café im Bereich südlich des Lenneufers zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB.

Aufgrund der Überschreitung während der Nachtzeit wurde im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen mit dem Inhalt, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nacht sowie am Tag für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete einzuhalten sind. Für die Außengastronomie gelten gemäß § 9 Abs. 2 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zwischen 22.00 Uhr und 24.00 Uhr die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm am Tag. Diese Regelung resultiert aus dem Freizeitlärmernlass für NRW.

Die Außengastronomie ist gemäß Freizeitlärmernlass in NRW gesetzlich privilegiert. Dem Betreiber gegenüber können in der Regel keine technischen Maßnahmen zur Begrenzung der überwiegend verhaltensbezogenen Lärmeinwirkungen wie Sprechen oder Lachen angeordnet werden. Dagegen sind technische Lärmquellen wie Fernsehgeräte oder Lautsprecher nicht typisch für den Außenbereich und können durch technische Maßnahmen beschränkt werden.

Die Gemeinde kann auch, wenn es geboten ist zum Schutz der Nachbarschaft den Beginn der Nachtruhe bis auf 22.00 Uhr vorverlegen. Aber allein die Überschreitung der Lärmrichtwerte nach dem Erlass oder der TA Lärm für die Nachtzeit rechtfertigen nicht eine Rückverlegung des Beginns der Nachtzeit auf 22.00 Uhr. Vielmehr ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls über die Festlegung des Beginns der Nachtzeit nach § 9 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zu entscheiden.

Schallausbreitung - mögliche Lärmschutzmaßnahmen

Wie bereits im vorherigen Punkt ausgeführt, kann es nachts südlich des geplanten Cafés zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB kommen. Der Lärmschutzgutachter schlägt die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand an der Südseite der Außengastronomiefläche vor. Damit können die Immissionsrichtwerte nachts in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung eingehalten werden.

Auftretende Geräuschspitzen

Gemäß TA Lärm sind kurzzeitige Geräuschspitzen durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels, die im bestimmungsgemäßen Betriebsablauf auftreten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens belegen, dass kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Überschreitung von Lärmrichtwerten

Die TA Lärm gestattet Ausnahmen für seltene Ereignisse, für die wegen voraussehbarer Besonderheiten bei dem Betrieb einer Anlage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bis zu 10 (beim Zusammenwirken mehrerer Anlagen bis zu 14) Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Überschreitungen ist an strenge Prüfkriterien (Stand der Technik, Ausschöpfung betrieblicher und organisatorischer Minderungsmaßnahmen, Zumutbarkeit im Einzelfall) gebunden.

Für seltene Ereignisse sind in Gebieten, die einen höheren Schutzanspruch als ein Industriegebiet haben, Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zulässig.

Außerdem sind für diese Gebiete Pegelspannen festgelegt, um die einzelne kurzzeitigen Geräuschspitzen bei seltenen Ereignissen diese Beurteilungspegel überschreiten dürfen.

Geplante Stellplatzanlage im Bereich des Regenüberlaufbeckens

Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Mit der Neuordnung ist es möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langen Kummers vorhanden sind. Ca. 70 Stellplätze können hier im Rahmen der Umgestaltung realisiert werden. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Alter Markt“, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Anzahl der Stellplätze

Es wird in den Stellungnahmen ausgeführt, dass für Café-Besucher nur 39 Stellplätze vorgesehen sind. Tatsächlich stehen mehr Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften ist der Betreiber der Gastronomie verpflichtet, die genannte Anzahl von 39 Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Unabhängig von dieser bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht stehen im Bereich der Stadspange West aber deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. So existieren im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage an der Fingerhutmühle etwa 35 Stellplätze, die durch die Umbauarbeiten zur Errichtung der Stadspange West nicht berührt sind.

Weitere etwa 70 Stellplätze entstehen auf der neu zu errichtenden Anlage im Bereich des heutigen Regenüberlaufbeckens. Allein im unmittelbaren Nahbereich direkt gegenüber dem zukünftigen gastronomischen Betrieb werden also etwa 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche

Die vom Kfz- Verkehr auf dem geplanten Parkplatz ausgehenden Geräusche wurden im Lärmschutzgutachten berücksichtigt. Die Anzahl der Parkplatzvorgänge wurde nach Parkplatzlärmstudie ermittelt, mit einer Schallausbreitungsberechnung flächendeckend veranschlagt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen und bewertet.

Der Parkplatz wird als Parkplatz in der Innenstadt, allgemein zugänglich entsprechend der Parkplatzlärmstudie angesetzt. Daraus ergeben sich für den Parkplatz „Fingerhutmühle“ 69 Bewegungen pro Stunde tags und 11 Bewegungen pro Stunde nachts. Für die Oberfläche des Parkplatzes wird Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm angenommen.

Die ermittelten Ergebnisse der Geräusche des geplanten Parkplatzes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Anzahl der Fahrzeugbewegungen

Die Berechnungen der von der Parkfläche ausgehenden Geräuschemissionen werden auf Grundlage der Emissionsansätze aus der Parkplatzlärmstudie durchgeführt.

Der Parkplatz wird als Parkplatz in der Innenstadt, allgemein zugänglich entsprechend der Parkplatzlärmstudie angesetzt. Daraus ergeben sich für den Parkplatz 69 Bewegungen pro Stunde tags und 11 Bewegungen pro Stunde nachts.

Die Schallleistung errechnet sich in der Summe aus den Punkten

- Ausgangsschallleistung +
- Zuschlag für die Parkplatzart +
- Zuschlag für die Impulshaltigkeit (z. B. Türeenschlagen) +
- Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs +
- Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen +
- alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf dem Parkplatz

Die ermittelten Ergebnisse der Geräusche des geplanten Parkplatzes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Maßnahmen zur Verkehrsregelung

Mit der Planung der Stellplatzanlage ist geregelt, dass die Zufahrt über die Straße „Alter Markt“ erfolgt sowie die Ausfahrt über den Lennedamm.

Zu beachtende Immissionsrichtwerte

Es gelten folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte:

Stellplatzanlage

Orientierungsrichtwerte gem. DIN 18005 (Verkehrsgeräusche)

- WA-Gebiet tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)
- MI /MK-Gebiet tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)

Lenne-Café

Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Gewerbe)

- WA-Gebiet tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)
- MI /MK-Gebiet tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

TA- Lärm

Es gilt die sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998.

Planungsrechtliche Beurteilung des Umfelds

Die westlich der Straße Alter Markt gelegene Wohnbebauung befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes 159 „Letmathe-Alter Markt“ in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die nördlich an der Straße Fingerhutmühle gelegene Wohnbebauung befindet sich in einem Mischgebiet (MI) und die Wohnbebauung an der Hagener Straße / Langer Kummer befindet sich in einem Kerngebiet (MK). Für die Wohnbebauung südlich der Lenne im Ortsteil Genna weist der Flächennutzungsplan eine Mischgebietsfläche aus.

Berücksichtigung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für die Lärmbekämpfung ist das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ – BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ – (BImSchG) von zentraler Bedeutung, denn es verfolgt den Zweck, „... Menschen, Tiere und Pflanzen ... vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“.

Technische Einzelheiten zur Durchführung des BImSchG sind in Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften geregelt. Speziell zum Lärmproblem bestehen bisher im Rahmen des BImSchG verschiedene Verordnungen bzw. Verwaltungsvorschriften. Eine Vorschrift ist die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Die DIN 18005 regelt als Richtlinie die Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Sie gibt schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vor. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte.

Die vorher genannten Gesetze Normen, Regelwerke liegen dem Schallschutzgutachten zugrunde und wurden somit berücksichtigt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 18.08.2017

„...die Zeiten ändern sich. Internet und Co erfordern Engagement und Anpassung. Auch die Stadtplaner ergreifen zeitgerechte Maßnahmen. Planung mit Weitsicht und Zentrenkonzepten

sind erforderlich, um die Verödung der Innenstädte teilweise auszubremsen. Alles ist darauf gerichtet, die Innenstädte lebendig zu halten. Selbst Neubaugebiete werden inzwischen kritisch geplant, um den innerörtlichen Immobilienbestand lebendig zu halten.

WIR ERWARTEN KEINEN KONKURRENZSCHUTZ - WIR SIND FÜR FREIEN WETTBEWERB

Wir erwarten aber, dass moderne Planungserkenntnisse und Vorgaben auch für Letmathe Gültigkeit haben und Berücksichtigung finden. Hierzu gehört unbedingt die Förderung der Innenstadt, die Erhaltung der historisch gewachsenen Standorte, die Unterstützung der Vielfaltigkeit.

Systemgastronomie an der Lenne in dieser Größe ist ein städtebaulich unverträglicher Dolchstoß. Sie wird die Vitalität der Innenstadt dämpfen und das bisherige förderliche Zusammenspiel von Gastronomie und Einzelhandel aus dem Gleichgewicht bringen. Wir rechnen mit enormen Einwirkungen, die zu einigen Schließungen in der Innenstadt und der näheren Umgebung führen werden. Wir sehen bei vergleichbaren Objekten, dass die Gäste des Cafés nach ihrem Besuch nicht in der Innenstadt zu erwarten sind. Die geplante Größe des Cafés erreicht ein weites Einzugsgebiet und würde sich selbst auf benachbarte Orte auswirken.

Fragen:

Wir fordern eine transparente Übersicht der gesamten Planung. Eine Stellplatzberechnung die den tatsächlichen Anforderungen entspricht, nicht schöngerechnet wird und nicht die Nutzung bestehender öffentlicher Plätze einbezieht. Eine Auflistung der gesamten Kosten für die Stadt, incl. Spielplatz, Stellplätze, Infrastrukturmaßnahmen und alles andere. Eine Aufstellung der Forderungen an den Investor. Eine schlüssige und nachgewiesene Begründung der angeblichen „Bereicherung für Letmathe“ die, dieses Café bringen soll.

Beachten Sie hierbei moderne Zentrenkonzepte und die Vorgaben im Baugesetzbuch. Wir möchten dies nicht vom Verwaltungsgericht entscheiden lassen. Wir erwarten eine Darlegung der finanziellen Vorteile für die Stadt Iserlohn. Ist Ihnen bekannt, dass Gewinne der Systemgastronomie zum größten Teil an die Franchisegeber an anderen Orten abgeführt werden?

Entscheider sollten planen, als wenn sie selbst die weitreichenden Konsequenzen tragen müssten. Ein Objekt mit 1500 Gästen pro Tag ist für Letmathe städtebaulich unverträglich und wirtschaftlich nicht tragfähig. Es handelt sich um das Gegenteil einer strukturverträglichen Weiterentwicklung, dessen Folgen nicht einbezogen werden...”

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Planung eines Lenne-Cafés

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegestrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtsponge-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Anzahl der Gäste

Zur Anzahl von Kunden welche die geplante gastronomische Einrichtung besuchen bzw. zur geplanten Investitionssumme liegen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens keine Informationen vor. Ihre Annahme von 1.400 Gästen pro Tag beruht auf Vermutungen.

Geplant ist eine Gastraumfläche von 360 m² sowie zusätzlich eine Terrassenfläche von 260 m². Die konkret geplante Anzahl der Sitzplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Rein rechnerisch werden für einen 4-er Tisch ca. 9 m² Fläche angenommen.

Stellplatznachweis für Lenne-Café

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche = 360 m²
1 Stellplatz je 6 – 12 m² Verkaufsnutzfläche
 $360 \text{ m}^2 / 9 \text{ m}^2 = 40 \text{ Stellplätze} = 40 \text{ Stellplätze}$

Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht
Terrassenfläche = 260 m² (50% = 130m²)
1 Stellplatz je 6 – 12 m² Verkaufsnutzfläche
 $130 \text{ m}^2 / 9 \text{ m}^2 = 14,44 \text{ Stellplätze} = 15 \text{ Stellplätze}$

Stellplätze gesamt - ohne Minderung = 55 Stellplätze

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

Stellplätze erforderlich = 39 Stellplätze

Geplante Stellplatzanlage im Bereich des Regenüberlaufbeckens

Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Mit der Neuordnung ist es möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langen Kummers vorhanden sind. Ca. 70 Stellplätze können hier im Rahmen der Umgestaltung realisiert werden. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Alter Markt“, die Ausfahrt erfolgt über den Lennedamm.

Anzahl der Stellplätze

Es wird in den Stellungnahmen ausgeführt, dass für Café-Besucher nur 39 Stellplätze vorgesehen sind. Tatsächlich stehen mehr Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften ist der Betreiber der Gastronomie verpflichtet, die genannte Anzahl von 39 Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Unabhängig von dieser bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht stehen im Bereich der Stadspange West aber deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. So existieren im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage an der Fingerhutsmühle etwa 35 Stellplätze, die durch die Umbauarbeiten zur Errichtung der Stadspange West nicht berührt sind.

Weitere etwa 70 Stellplätze entstehen auf der neu zu errichtenden Anlage im Bereich des heutigen Regenüberlaufbeckens. Allein im unmittelbaren Nahbereich direkt gegenüber dem zukünftigen gastronomischen Betrieb werden also etwa 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Transparenz der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 379 „Lenneradweg (Abschnitt Promenade Letmathe)“ wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Lenne-R-Cafés geschaffen.

Die formellen Verfahrensschritte wurden und werden in ortsüblicher Form bekannt gegeben und gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Die ortsüblichen Bekanntmachungen und Fristsetzungen zur Eingabe von Stellungnahmen erfolgen gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches sowie der einschlägigen Rechtsprechung hierzu.

Der Bebauungsplan wird als gemeindliche Satzung vom Rat der Stadt Iserlohn beschlossen. Dem voraus geht ein umfangreiches Planaufstellungsverfahren, das auch eine mehrfache Beteiligung der Öffentlichkeit vorsieht. So wird im Rahmen der so genannten Öffentlichkeitsbeteiligung die Öffentlichkeit gleich zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens über die allgemeinen Ziele und Zwecke des zukünftigen Bebauungsplanes informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2016 bis 23.12.2016. Hier bestand schon die Möglichkeit, erste Anregungen und Bedenken zu der vorgestellten Planung vorzubringen.

Im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgt dann die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung, Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie vorliegendes Gutachten. Hier können wiederum Anregungen und Bedenken zu der ausgelegten Planung vorgebracht werden.

Über die insgesamt im Laufe des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken entscheidet der Rat der Stadt vor dem abschließenden Satzungsbeschluss. Folgt er einen der vorgebrachten Argumente, so wird der Bebauungsplan in die Verwaltung zurückverwiesen, um nach erneuter öffentlicher Auslegung dann abschließend als gemeindliche Satzung beschlossen zu werden.

Die Öffentlichkeit erhält Kenntnis über anstehende Planaufstellungsverfahren einerseits über das Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises, über die örtliche Presse sowie um das Beteiligungsverfahren noch transparenter zu gestalten digital über die Homepage der Stadt Iserlohn.

Planentwurf, Begründung, Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie vorliegendes Gutachten können über die Internetseite

<http://www.iserlohn.de> > Wirtschaft & Stadtentwicklung > Bebauungsplaene

eingesehen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist somit hinreichend Transparenz der Planung gegeben.

Auflistung der Kosten

Eine Auflistung und Zusammenfassung der Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da es sich bei den in der Anfrage genannten Punkten um verschiedene Bauvorhaben mit unterschiedlichen Planungsständen handelt. Die Bauvorhaben werden teilweise gefördert.

Außerdem liegt bisher kein Baubeschluss mit detaillierter Entwurfsplanung und Kostenberechnung vor.

Forderungen der Stadt Iserlohn an den Investor

Bei der Umsetzung der Planung bestehen folgende Forderungen:

Bebauungsplan

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung – private Grünfläche mit Zweckbestimmung Lenne-Café
- Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen
- Höhenbegrenzung – maximal ist nur ein Vollgeschoss zulässig

Nachzuweisende Stellplätze

Für den Betrieb des Lenne-Cafés sind bauordnungsrechtlich ca. 39 Stellplätze nachzuweisen. Die für den Betrieb des Cafés notwendigen Stellplätze können aufgrund der Lage des Cafés an der Lennepromenade nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Es erfolgt daher eine Ablösung von der Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Betrags an die Stadt Iserlohn. Die Höhe der Ablösung ist geregelt gemäß der Satzung der Stadt Iserlohn über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages zur Ablösung von Stellplätzen. Durch die Ablösesumme wird ein Teil der geplanten öffentlichen Stellplätze im Bereich des Regenüberlaufbeckens finanziert.

Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen des Verfahrens der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 379 wurde die vorhandene Landschaftspflegerische Begleitplanung einschließlich Eingriffsbilanzierung aktualisiert. Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ergibt für den Bereich des geplanten Lenne-Cafés ein Defizit von 10.392 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich des ermittelten Eingriffsdefizits erfolgt auf einer Teilfläche der städtischen Ökokontofläche „Rotehausstraße / Am Kronenberge“. Mit dem Investor wird vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Ablösevertrag geschlossen.

Möglicher Kopplungseffekt

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern.

Durch den Bau eines Lenne-Cafés im Bereich der Lennepromenade wird zusätzliche Kundenfrequenz geschaffen, die eventuell Kopplungseffekte für die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum Letmathe hat. Angebote der Dienstleistung und Gastronomie, öffentliche oder kulturelle Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung können so untereinander von der Kunden- bzw. Nutzerfrequenz profitieren. Die gesamte Angebotspalette und damit auch die städtebaulichen Funktionen können so stabil gehalten werden. Es ist daher anzunehmen, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Beachtung von Zentrenkonzepten

Da zu dem Punkt in der Anfrage keine nähere Erklärung erfolgt wird angenommen, dass sich die Anfrage auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Iserlohn bezieht.

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur. Es trifft Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und Entwicklung für das Versorgungszentrum Letmathe.

Bei dem Lenne-Café handelt es sich nicht um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Vorgaben des Bausetzbuches

Die Verfahren zu den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 379 „Lenneradweg - (Abschnitt Promenade Letmathe)“ und Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ erfolgen nach den Vorgaben des Bausetzbuches.

Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Finanzielle Vorteile für die Stadt Iserlohn

Bei Erstellung und Betrieb des geplanten Cafés können verschiedene Steuereinnahmen für die Stadt Iserlohn entstehen.

So ist vom Grundstückseigentümer eine Grundsteuer an die Stadt zu entrichten. Grundlage ist der aufgrund der Abgabenordnung und des Bewertungsgesetzes vom Finanzamt festgestellte Einheitswert, auf dessen Basis der Grundsteuermessbetrag festgesetzt und der Gemeinde mitgeteilt wird. Diese wendet dann den jeweiligen Hebesatz an und setzt die Grundsteuer fest.

Weiterhin kann beim Betrieb eines Cafés eine vom Unternehmen an die Gemeinde zu entrichtende Gewerbesteuer entstehen. Die Höhe richtet sich nach dem erzielten Gewerbeertrag (Gewinn des Unternehmens unter Berücksichtigung bestimmter Hinzurechnungen oder Kürzungen) und dem daraufhin vom Finanzamt festgesetzten Gewerbesteuermessbetrag, sowie dem Hebesatz der Gemeinde. Ist ein Unternehmen in mehreren Gemeinden tätig, wird der Gewerbesteuermessbetrag auf die beteiligten

Gemeinden verteilt (Zerlegung) - zumeist im Verhältnis der in den einzelnen Betriebsstätten gezahlten Arbeitslöhne. Die an einen Franchisegeber zu zahlenden Franchisegebühren gehören zu den Betriebsausgaben und mindern entsprechend den Ertrag.

Daneben können auch Einnahmen aus der Beteiligung der Gemeinden an der Umsatzsteuer und der Einkommensteuer (z.B. der Mitarbeiter des Unternehmens) entstehen. Diese sind zwar an das Finanzamt zu zahlen, die Gemeinden werden aber nach einem speziellen Umlageschlüssel vom Land am Aufkommen dieser Steuern beteiligt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die möglichen Steuereinnahmen im Vorfeld leider nicht ermitteln lassen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 31.08.2017

„...ich erinnere an die Beantwortung meiner Einwohneranfrage vom 15.05.2017 und erweitert am 29.05.2017. Hier blieben noch einige Fragen offen. Siehe mein Schreiben vom 19.06.2017...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Da die Anfragen sehr umfangreich sind und aus vielen Teilfragen bestehen, erfolgte die Beantwortung schriftlich an den Einwender.

Die Beantwortung der Anfragen der Schreiben vom 15.05.2017 und 29.05.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 08.06.2017 (Postausgang 12.06.2017).

Die Beantwortung der Anfragen vom 20.06.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 26.06.2017 (Postausgang 27.06.2017).

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 28.06.2017 lagen die Anfragen vom 15.05.2017 und 29.05.2017 sowie das Antwortschreiben vom 08.06.2017 als Drucksache (DS 9/1762) dem Ausschuss zur Information vor. Die Einwohneranfrage vom 20.06.2017 lag dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung als Informationsdrucksache (DS 9/1790) in der Sitzung am 27.09.2017 vor.

Ein Schreiben vom 19.06.2017 lag der Verwaltung erst mit Schreiben vom 20.10.2017 zur Beantwortung nicht vor.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 11.09.2017

„...die Zeiten ändern sich. Internet und Co erfordern Engagement und Anpassung. Auch die Stadtplaner ergreifen zeitgerechte Maßnahmen. Planung mit Weitsicht und Zentrenkonzepte sind erforderlich, um die Verödung der Innenstädte teilweise auszubremsen. Alles ist darauf gerichtet, die Innenstädte lebendig zu halten. Selbst Neubaugebiete werden inzwischen kritisch geplant, um den innerörtlichen Immobilienbestand lebendig zu halten.

WIR ERWARTEN KEINEN KONKURRENZSCHUTZ - WIR SIND FÜR FREIEN WETTBEWERB

Wir erwarten aber, dass moderne Planungserkenntnisse und Vorgaben auch für Letmathe Gültigkeit haben und Berücksichtigung finden. Hierzu gehört unbedingt die Förderung der Innenstadt, die Erhaltung der historisch gewachsenen Standorte, die Unterstützung der Vielfaltigkeit.

Systemgastronomie an der Lenne in dieser Größe ist ein städtebaulich unverträglicher Dolchstoß. Sie wird die Vitalität der Innenstadt dämpfen und das bisherige förderliche Zusammenspiel von Gastronomie und Einzelhandel aus dem Gleichgewicht bringen. Wir rechnen mit enormen Einwirkungen, die zu einigen Schließungen in der Innenstadt und der näheren Umgebung führen werden. Wir sehen bei vergleichbaren Objekten, dass die Gäste des Cafés nach ihrem Besuch nicht in der Innenstadt zu erwarten sind. Die geplante Größe des Cafés erreicht ein weites Einzugsgebiet und würde sich selbst auf benachbarte Orte auswirken.

Fragen:

Wir fordern eine transparente Übersicht der gesamten Planung. Eine Stellplatzberechnung die den tatsächlichen Anforderungen entspricht, nicht schöngerechnet wird und nicht die Nutzung bestehender öffentlicher Plätze einbezieht. Eine Auflistung der gesamten Kosten für die Stadt, incl. Spielplatz, Stellplätze, Infrastrukturmaßnahmen und alles andere. Eine Aufstellung der Forderungen an den Investor. Eine schlüssige und nachgewiesene Begründung der angeblichen „Bereicherung für Letmathe“ die, dieses Café bringen soll.

Beachten Sie hierbei moderne Zentrenkonzepte und die Vorgaben im Baugesetzbuch. Wir möchten dies nicht vom Verwaltungsgericht entscheiden lassen. Wir erwarten eine Darlegung der finanziellen Vorteile für die Stadt Iserlohn. Ist Ihnen bekannt, dass Gewinne der Systemgastronomie zum größten Teil an die Franchisegeber an anderen Orten abgeführt werden?

Entscheider sollten planen, als wenn sie selbst die weitreichenden Konsequenzen tragen müssten. Ein Objekt mit 1500 Gästen pro Tag ist für Letmathe städtebaulich unverträglich und wirtschaftlich nicht tragfähig. Es handelt sich um das Gegenteil einer strukturverträglichen Weiterentwicklung, dessen Folgen nicht einbezogen werden...”

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Kopplungseffekt

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade wurde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern.

Durch den Bau eines Lenne-Cafés im Bereich der Lennepromenade wird zusätzliche Kundenfrequenz geschaffen, die eventuell Kopplungseffekte für die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum Letmathe hat. Angebote der Dienstleistung und Gastronomie, öffentliche oder kulturelle Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung können so untereinander von der Kunden- bzw. Nutzerfrequenz profitieren. Die gesamte Angebotspalette und damit auch die städtebaulichen Funktionen können so stabil gehalten werden. Es ist daher anzunehmen, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Transparenz der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 379 „Lenneradweg (Abschnitt Promenade Letmathe)“ wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Lenne-R-Cafes geschaffen.

Die formellen Verfahrensschritte wurden und werden in ortsüblicher Form bekannt gegeben und gemäß den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Die ortsüblichen Bekanntmachungen und Fristsetzungen zur Eingabe von Stellungnahmen erfolgen gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches sowie der einschlägigen Rechtsprechung hierzu.

Der Bebauungsplan wird als gemeindliche Satzung vom Rat der Stadt Iserlohn beschlossen. Dem voraus geht ein umfangreiches Planaufstellungsverfahren, das auch eine mehrfache Beteiligung der Öffentlichkeit vorsieht. So wird im Rahmen der so genannten Öffentlichkeitsbeteiligung die Öffentlichkeit gleich zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens über die allgemeinen Ziele und Zwecke des zukünftigen Bebauungsplanes informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2016 bis 23.12.2016. Hier bestand schon die Möglichkeit, erste Anregungen und Bedenken zu der vorgestellten Planung vorzubringen.

Im weiteren Aufstellungsverfahren erfolgt dann die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung, Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie vorliegendes Gutachten. Hier können wiederum Anregungen und Bedenken zu der ausgelegten Planung vorgebracht werden. Über die insgesamt im Lauf des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken entscheidet der Rat der Stadt vor dem abschließenden Satzungsbeschluss. Folgt er einen der vorgebrachten Argumente, so wird der Bebauungsplan in die Verwaltung zurückverwiesen, um nach erneuter öffentlicher Auslegung dann abschließend als gemeindliche Satzung beschlossen zu werden.

Die Öffentlichkeit erhält Kenntnis über anstehende Planaufstellungsverfahren einerseits über das Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises, über die örtliche Presse sowie um das Beteiligungsverfahren noch transparenter zu gestalten digital über die Homepage der Stadt Iserlohn, Planentwurf, Begründung, Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie vorliegendes Gutachten können über die Internetseite

> Wirtschaft & Stadtentwicklung > Bebauungspläne

eingesehen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist somit hinreichend Transparenz der Planung gegeben.

Stellplatzbedarf

Das geplante Cafe bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf, der bauordnungsrechtlich auf neu zu schaffenden Stellplätzen nachzuweisen ist.

Unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis ist allerdings realistisch davon auszugehen, dass die Besucher auch auf öffentlichen Stellplätzen im direkten Umfeld, also vor allem auf der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Parkplätzen suchen werden. Mit dem Wissen, dass die Stellplatzanlage in Zukunft wesentlich höher frequentiert sein wird, ist die Problematik noch einmal grundsätzlich überdacht worden, um hier vermeidbare Konkurrenzsituationen zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen auszuschließen.

Um den Bedarf abzudecken ist eine Verschiebung der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Westen in den Bereich des bestehenden Regenüberlaufbeckens notwendig. Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Grundsätzlich ist es mit der Neuordnung möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langer Kummers vorhanden sind.

Der bisher vorhandene Parkplatz hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können ca. 70 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll dabei über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage wird planungsrechtlich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe - Alter Markt“ geregelt.

Stellplatznachweis für Lenne-Café

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche	=	360 m ²	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
360 m ² / 9 m ²	=	40 Stellplätze	= 40 Stellplätze
Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht			
Terrassenfläche	=	260 m ² (50% = 130m ²)	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
130 m ² / 9 m ²	=	14,44 Stellplätze	= 15 Stellplätze
Stellplätze gesamt	-	ohne Minderung	= 55 Stellplätze

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

Stellplätze erforderlich

=

39 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze

Es wird in den Stellungnahmen ausgeführt, dass für Café-Besucher nur 39 Stellplätze vorgesehen sind. Tatsächlich stehen mehr Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften ist der Betreiber der Gastronomie verpflichtet, die genannte Anzahl von 39 Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Unabhängig von dieser bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht stehen im Bereich der Stadtspace West aber deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. So existieren im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage an der Fingerhutmühle etwa 35 Stellplätze, die durch die Umbauarbeiten zur Errichtung der Stadtspace West nicht berührt sind. Weitere etwa 70 Stellplätze entstehen auf der neu zu errichtenden Anlage im Bereich des heutigen Regenüberlaufbeckens. Allein im unmittelbaren Nahbereich direkt gegenüber dem zukünftigen gastronomischen Betrieb werden also etwa 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Auflistung der Kosten

Eine Auflistung und Zusammenfassung der Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da es sich bei den in der Anfrage genannten Punkten um verschiedene Bauvorhaben mit unterschiedlichen Planungsständen handelt. Die Bauvorhaben werden teilweise gefördert. Außerdem liegt bisher kein Baubeschluss mit detaillierter Entwurfsplanung und Kostenberechnung vor.

Forderungen der Stadt Iserlohn an den Investor

Bei der Umsetzung der Planung bestehen folgende Forderungen:

Bebauungsplan

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung – private Grünfläche mit Zweckbestimmung Lenne-Café
- Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen
- Höhenbegrenzung – maximal ist nur ein Vollgeschoss zulässig

Nachzuweisende Stellplätze

Für den Betrieb des Lenne-Cafés sind bauordnungsrechtlich ca. 39 Stellplätze nachzuweisen. Die für den Betrieb des Cafés notwendigen Stellplätze können aufgrund der Lage des Cafés an der Lennepromenade nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Es erfolgt daher eine Ablösung von der Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Betrags an die Stadt Iserlohn. Die Höhe der Ablösung ist geregelt gemäß der Satzung der Stadt Iserlohn über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages zur Ablösung von Stellplätzen. Durch die Ablösesumme wird ein Teil der geplanten öffentlichen Stellplätze im Bereich des Regenüberlaufbeckens finanziert.

Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen des Verfahrens der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 379 wurde die vorhandene Landschaftspflegerische Begleitplanung einschließlich Eingriffsbilanzierung aktualisiert. Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ergibt für den Bereich des geplanten Lenne-Cafés ein Defizit von 10.392 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich des ermittelten Eingriffsdefizits erfolgt auf einer Teilfläche der städtischen Ökokontofläche „Rotehausstraße / Am Kronenberge“. Mit dem Investor wird vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Ablösevertrag geschlossen.

Grund für Planung eines Lenne-Cafés

Von Seiten der Werbegemeinschaft sowie aus der Öffentlichkeit wurde frühzeitig der Wunsch nach einer dauerhaften Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lenne geäußert.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 19.05.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Routenfindung des Lenneradwegs und zur Standortfindung eines Lenne-Cafés durchzuführen.

Die Machbarkeitsstudie wurde in enger Abstimmung mit der Werbegemeinschaft Letmathe erarbeitet. Zusätzlich dazu wurden auch die Bewohner des Ortsteils Letmathe intensiv in die Überlegungen eingebunden. Im Rahmen der bisherigen Arbeit wurden Werkstattgespräche mit verschiedenen Akteuren, ein Stadtteilspaziergang entlang möglicher Radwegetrassen und Caféstandorte sowie eine Bürgerwerkstatt zu diesen Themen durchgeführt, bei der jede Teilnehmerin und jeder Teilnehmer die Gelegenheit hatte, eigene Ideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Rahmen der Studie wurden wichtige Informationen über mögliche Standorte gesammelt sowie diese gemäß einzelner Kriterien gegeneinander abgewogen. Bei einer Vorauswahl möglicher Caféstandorte wurde daher eine enge räumliche Verbindung von Radweg und Café zur Voraussetzung gemacht. Im Rahmen von Werkstattgesprächen wurden in enger Diskussion zwischen Verwaltung, Werbegemeinschaft und interessierten Bürgern vier mögliche Standorte benannt und näher untersucht.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Standorte:

1. Lennestrand gegenüber Hexion Specialty Chemicals Holding Germany GmbH
2. Zwischen den Brücken
3. Fußgängerbrücke Bahnhofstraße
4. Luisenbrücke

Um die Vor- und Nachteile gegeneinander abzuwägen wurden folgende Einzelkriterien in die Untersuchung eingebunden:

- Lage
- Hochwassergefährdung
- Barrierefreiheit
- Umgebungslärm
- Lärmbelästigung der Nachbarschaft
- Anbindung an die Innenstadt
- Passantenfrequenz
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Urbanität des Standorts (subjektives Kriterium)

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der Standorte gegeneinander, hat sich der Standort 4 „Luisenbrücke“ als der am ehesten geeignetste Standort aus Sicht der Verwaltung herauskristallisiert.

Die Lage befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Lenne, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in zumindest erreichbarer Entfernung im Bereich der Fingerhutmühle und eine Anbindung sowohl an den Fuß- und Radweg als auch an die Straße Lennedamm sind sehr gut gegeben. Außerdem bilden die Lenneterrassen eine hochwertige städtebauliche Kulisse für ein derartiges Vorhaben. Durch Realisierung der Stadtspange-West entsteht in diesem Bereich eine weitere Aufwertung.

Die Errichtung eines gastronomischen Betriebs im Bereich der Lennepromenade würde die neu geschaffene städtebauliche Qualität an dieser Stelle stark abrunden und durch zusätzliche Angebote erweitern, ist also auch aus dieser Sicht sehr zu begrüßen. Aus diesem Grund hat auch die Verwaltung Gespräche mit möglichen Investoren gesucht. Ziel ist es, im Bereich der Lennepromenade eine dauerhafte und nachhaltige Gastronomie zu errichten und zu betreiben. Ergebnis dieser Gespräche ist das Interesse des R-Cafés zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs am genannten Standort.

Vorgaben des Bausetzbuches

Die Verfahren zu den Änderungen der Bebauungspläne Nr. 379 „Lenneradweg - (Abschnitt Promenade Letmathe)“ und Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ erfolgen nach den Vorgaben des Bausetzbuches.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Finanzielle Vorteile für die Stadt Iserlohn

Bei Erstellung und Betrieb des geplanten Cafés können verschiedene Steuereinnahmen für die Stadt Iserlohn entstehen.

So ist vom Grundstückseigentümer eine Grundsteuer an die Stadt zu entrichten. Grundlage ist der aufgrund der Abgabenordnung und des Bewertungsgesetzes vom Finanzamt festgestellte Einheitswert, auf dessen Basis der Grundsteuermessbetrag festgesetzt und der Gemeinde mitgeteilt wird. Diese wendet dann den jeweiligen Hebesatz an und setzt die Grundsteuer fest.

Weiterhin kann beim Betrieb eines Cafés eine vom Unternehmen an die Gemeinde zu entrichtende Gewerbesteuer entstehen. Die Höhe richtet sich nach dem erzielten Gewerbeertrag (Gewinn des Unternehmens unter Berücksichtigung bestimmter Hinzurechnungen oder Kürzungen) und dem daraufhin vom Finanzamt festgesetzten Gewerbesteuermessbetrag, sowie dem Hebesatz der Gemeinde. Ist ein Unternehmen in mehreren Gemeinden tätig, wird der Gewerbesteuermessbetrag auf die beteiligten Gemeinden verteilt (Zerlegung) - zumeist im Verhältnis der in den einzelnen Betriebsstätten

gezahlten Arbeitslöhne. Die an einen Franchisegeber zu zahlenden Franchisegebühren gehören zu den Betriebsausgaben und mindern entsprechend den Ertrag.

Daneben können auch Einnahmen aus der Beteiligung der Gemeinden an der Umsatzsteuer und der Einkommensteuer (z.B. der Mitarbeiter des Unternehmens) entstehen. Diese sind zwar an das Finanzamt zu zahlen, die Gemeinden werden aber nach einem speziellen Umlageschlüssel vom Land am Aufkommen dieser Steuern beteiligt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die möglichen Steuereinnahmen im Vorfeld leider nicht ermitteln lassen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Schreiben vom 11.10.2017

*„...Die Wahlen sind vorbei und jetzt ist wieder Zeit für Bürgernähe. Ich schrieb bisher **400 Briefe** und bekam nur von Herrn Peeren eine Antwort und mit Martina Matner-Kißler war ich Eis essen. Ich möchte IHRE Meinung wissen und mache es Ihnen hierfür ganz einfach: einfach ankreuzen und unterzeichnen reicht, oder Sie verfassen einen eigenen Text für einen engagierten Bürger.*

- *Ich bin für ein R Café. Es ist eine Bereicherung für Letmathe. Bei den Gästen handelt es sich NICHT um One-Stop-Gäste, die fast alle nach dem Café-Besuch wieder wegfahren. Ich bin wie Manfred Gloede davon überzeugt, dass „wenn da wirklich 1000 Leute drin sind, **300 von denen vorher oder nachher in die Stadt gehen.**“*

Gastronomen in Letmathe fürchten um ihre Existenz. 32 haben ein Schreiben an den Ausschuss gerichtet. Ich schließe mich aber der Meinung von Frau Kordes an, die sich zur drohenden Abwanderung von inhabergeführten Gaststätten hin zur neuen Systemgastronomie äußerte:

„DEFEINITIV PASSIERT DAS NICHT! Publikum, das ins Café Krönchen geht, ins Haus Höynck oder zum Schälk, wird NICHT in das neue Café gehen.“

*Eine Analyse von einem Marktforschungsunternehmen ist nicht wichtig, denn die Politiker hier haben genügend **Sachverstand über Kundenverhalten** und den Auswirkungen eines Gastro-Dinos. Die Innenstadt wird auf keinen Fall darunter leiden. Es werden **keine Läden schließen** müssen.*

Ich schließe mich auch Herrn Jankes Äußerung an, dass „100 Parkplätze die richtige Zahl ist“ aber nur „39 vom Betreiber nachgewiesen werden sollen“. (Er benötigt 105 und zahlt nur 39). Die übrigen Gäste „suchen auf den öffentlichen Stellplätzen im direkten Umfeld nach Parkplätzen“.

*Es macht auch nichts, dass diese **Plätze bisher Kaufkunden in der Innenstadt dienten.***

*„Sollte es zu Engpässen kommen stehen Flächen für Stellplätze im Bereich der Feuerwehr zur Verfügung.“ Hier werden dann eventuell **Plätze aus der Stadtkasse** errichtet, oder es versickert wieder und es passiert nichts. Es ist richtig, dass der*

Systemgastronom **weit unter 9700 Euro** für einen Stellplatz zahlt. Und das **nur 39x statt 105x**.

Der geforderte **Grundstückspreis** ist richtig.

Wir binden junge Leute durch einen riesigen Systemgastronomen an Letmathe. Eine Verödung der Innenstadt und der Wegfall von Vielseitigkeit wird die Nachfolgeneration nicht stören.

- Ein R-Café wird eine **Gefahr für die Innenstadt** darstellen. Die geplante Systemgastronomie lockt One~Stop-Gäste. Diese kommen mit dem PKW und **gehen in der Regel NICHT in die Innenstadt**. Hierfür wären 105 Parkplätze nötig, die dem Betreiber bei dem für Iserlohn festgelegten Ablösebetrag von 9700 Euro pro Stellplatz **1 Mio Euro kosten müssen**. Auch das Grundstück darf nicht für wenig Geld veräußert werden. Der Platz an der Lenne ist dem Betreiber wichtiger als ein Platz in der Innenstadt.

Dort liegt der **Preis pro m² bei 385 Euro**. Dies muss vom Betreiber auch mindestens gefordert werden, zumal er durch den Kauf automatisch das Grundstück bis zur Flussmitte besitzt und dies auch durch Stelzenbau nutzt. Darunter geforderte Beträge für Parkplätze und Grundstück sind **eine versteckte Subvention**. Genau wie der geplante Spielplatz, der vor ca 25 Jahren wegen mangelndem Bedarf abgebaut wurde.

§ 34 Baugesetzbuch fordert erhöhte Anforderungen an städtebauliche Verträglichkeit und fordert zu belegen, ob gewachsene Versorgungsstrukturen im Bestand gefährdet sind. Ein R-Cafe würde bei über 100 Gerichten unter 10 Euro und Öffnungszeiten vom Frühstück bis in die Nacht zu **Schließungen von ortsansässigen Betrieben** führen und nicht die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Die städtebauliche Verödung wird angeregt. Die Urbanität und die soziale Integrationskraft wird infrage gestellt. **Ein Kopplungseffekt durch das Café ist ausgeschlossen**.

Letmathes City profitiert auch von den zur Verfügung gestellten Parkplätzen. Diese müssen Kunden, die in der Innenstadt einkaufen, erhalten bleiben. **Durch die One-Stop-Gäste wären sie belegt**.

Eine **Belastung durch Verkehr** und Parkplatzsuche ist vorprogrammiert.

Franchiseunternehmen führen ihre Gewinne ab. **Steuereinnahmen bleiben aus**.

Der stadtgeschichtlich gewachsene Versorgungskern muss in einer multifunktionalen Struktur gesichert werden. Eine **Vielfältigkeit in der Innenstadt** belebt die Kundenfrequenz. Gastronomie, Eisdielen und Cafes in der City ergänzen sich mit dem Einzelhandel und **erzeugen Kopplungseffekte**.

Man kann nicht einfach mit dem **Wunschdenken**, dass Gäste anschließend in die City gehen und zusätzliche Umsätze einbringen entscheiden. Hier fordert es Verantwortung. Bei wenig Sachverstand ist ein Verträglichkeitsgutachten notwendig, um sich über das **Verhalten von Systemgastronomie** Gästen zu informieren. Sollten Läden schließen müssen, ist es zu spät. Konsequenzen sind dann lediglich von ansässigen Inhabern zu tragen. Entscheider tragen keine Verantwortung.

Vernünftige Entscheidungen beachten eine **NACHHALTIGE** Entwicklungen.

- Mein persönlicher Text (ggf mit Anlage):...

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellplatzbedarf

Das geplante Café bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf, der bauordnungsrechtlich auf neu zu schaffenden Stellplätzen nachzuweisen ist.

Unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis ist allerdings realistisch davon auszugehen, dass die Besucher auch auf öffentlichen Stellplätzen im direkten Umfeld, also vor allem auf der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Parkplätzen suchen werden. Mit dem Wissen, dass die Stellplatzanlage in Zukunft wesentlich höher frequentiert sein wird, ist die Problematik noch einmal grundsätzlich überdacht worden, um hier vermeidbare Konkurrenzsituationen zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen auszuschließen.

Um den Bedarf abzudecken ist eine Verschiebung der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Westen in den Bereich des bestehenden Regenüberlaufbeckens notwendig. Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Grundsätzlich ist es mit der Neuordnung möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langer Kummers vorhanden sind.

Der bisher vorhandene Parkplatz hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können ca. 70 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll dabei über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage wird planungsrechtlich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe - Alter Markt“ geregelt.

Stellplatznachweis für Lenne-Café

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche	=	360 m ²		
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche				
360 m ² / 9 m ²	=	40 Stellplätze	=	40 Stellplätze
Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht				
Terrassenfläche	=	260 m ² (50% = 130m ²)		
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche				
130 m ² / 9 m ²	=	14,44 Stellplätze	=	15 Stellplätze
Stellplätze gesamt	-	ohne Minderung	=	55 Stellplätze

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der

notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

Stellplätze erforderlich = **39 Stellplätze**

Anzahl der Stellplätze

Es wird in den Stellungnahmen ausgeführt, dass für Café-Besucher nur 39 Stellplätze vorgesehen sind. Tatsächlich stehen mehr Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung.

Nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften ist der Betreiber der Gastronomie verpflichtet, die genannte Anzahl von 39 Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Unabhängig von dieser bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht stehen im Bereich der Stadspange West aber deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. So existieren im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage an der Fingerhutmühle etwa 35 Stellplätze, die durch die Umbauarbeiten zur Errichtung der Stadspange West nicht berührt sind. Weitere etwa 70 Stellplätze entstehen auf der neu zu errichtenden Anlage im Bereich des heutigen Regenüberlaufbeckens. Allein im unmittelbaren Nahbereich direkt gegenüber dem zukünftigen gastronomischen Betrieb werden also etwa 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Stellplatzanlage „Langer Kummer“

Um die geplante Verbindungsachse „Stadspange West“ realisieren zu können, muss die im Bereich „Lennedamm“ bestehende Stellplatzanlage sowie die im Bereich des Regenüberlaufbeckens bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Spielanlage neu gegliedert werden.

Die bisher vorhandene Stellplatzanlage „Langer Kummer“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 soll um weitere Stellplätze ergänzt in den Bereich des Regenüberlaufbeckens „Fingerhutmühle“ verlagert werden.

Der bisher vorhandene Parkplatz „Langer Kummer“ hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können jetzt ca. 70 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Errichtung einer gastronomischen Einrichtung ohne Prüfung

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Bereits heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig.

Planungsrechtliche Zulässigkeit von gastronomischer Einrichtungen

Die Anforderungen an die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben sind in den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

§ 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bereich der Hagener Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ und Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“. Im Rahmen der Festsetzungen dieser Pläne ist bereits heute die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

§ 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Der Maßstab der Zulässigkeit von Vorhaben ist hier die vorhandene Umgebung. Das beabsichtigte Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung "einfügen". Wenn die vorher genannten Kriterien erfüllt sind, ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Kopplungseffekt

Ein Kopplungseffekt entsteht durch den Verbund ähnlicher, ergänzender Betriebstypen durch räumliche Nähe. Die verschiedenen Angebote/Sortimente können sich ergänzen und so für die Kunden stärkere Anreize zum Besuch von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen und Gastronomie bieten.

Die Realisierung des Lenne-Cafés kann aufgrund der Anziehungskraft neuer Kunden zur Steigerung der Kundenfrequenz im Stadtteilzentrum beitragen. Es ist zu vermuten, dass Kunden nicht nur das Lenne-Café sondern eventuell auch die bestehenden Einzelhändler und Gaststätten im Letmather Zentrum besuchen. Ein solcher Besucheraustausch dient in der Regel der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereichs. Daher ist zu erwarten, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Wie bereits ausgeführt, ist schon heute im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Grundstücksverkauf / Grundstücksgröße

Es ist geplant, den Grundstücksbereich des Lenne-Cafés an den Investor zu veräußern. Es wird hierfür eine Fläche von ca. 760 m² angesetzt. Über den Kaufpreis kann aus Datenschutzgründen keine Auskunft gegeben werden.

Verkauf des Lenne-Flussbetts

Das Lenne-Flussbett im Bereich des Café- Grundstücks wird nicht mit veräußert. Der zukünftige Eigentümer eines Grundstücks das am Ufer eines Flusses liegt, ist gleichzeitig auch Eigentümer des Gewässers bis zur Flussmitte.

Forderungen der Stadt Iserlohn an den Investor

Bei der Umsetzung der Planung bestehen folgende Forderungen:

Bebauungsplan

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung – private Grünfläche mit Zweckbestimmung Lenne-Café
- Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen
- Höhenbegrenzung – maximal ist nur ein Vollgeschoss zulässig

Nachzuweisende Stellplätze

Für den Betrieb des Lenne-Cafés sind bauordnungsrechtlich ca. 39 Stellplätze nachzuweisen. Die für den Betrieb des Cafés notwendigen Stellplätze können aufgrund der Lage des Cafés an der Lennepromenade nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Es erfolgt daher eine Ablösung von der Stellplatzpflicht durch Zahlung eines Betrags an die Stadt Iserlohn. Die Höhe der Ablösung ist geregelt gemäß der Satzung der Stadt Iserlohn über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages zur Ablösung von Stellplätzen. Durch die Ablösesumme wird ein Teil der geplanten öffentlichen Stellplätze im Bereich des Regenüberlaufbeckens finanziert.

Die Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrags zur Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) ist einsehbar unter der Internetadresse:

<http://www.iserlohn.de/rathaus-politik/rathaus/satzungen-verordnungen/bauwesen/>

Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen des Verfahrens der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 379 wurde die vorhandene Landschaftspflegerische Begleitplanung einschließlich Eingriffsbilanzierung aktualisiert. Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ergibt für den Bereich des geplanten Lenne-Cafés ein Defizit von 10.392 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich des ermittelten Eingriffsdefizits erfolgt auf einer Teilfläche der städtischen Ökokontofläche „Rotehausstraße / Am Kronenberge“. Mit dem Investor wird vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Ablösevertrag geschlossen.

Steuereinnahmen

Bei Erstellung und Betrieb des geplanten Cafés können verschiedene Steuereinnahmen für die Stadt Iserlohn entstehen.

So ist vom Grundstückseigentümer eine Grundsteuer an die Stadt zu entrichten. Grundlage ist der aufgrund der Abgabenordnung und des Bewertungsgesetzes vom Finanzamt festgestellte Einheitswert, auf dessen Basis der Grundsteuermessbetrag festgesetzt und der Gemeinde mitgeteilt wird. Diese wendet dann den jeweiligen Hebesatz an und setzt die Grundsteuer fest.

Weiterhin kann beim Betrieb eines Cafés eine vom Unternehmen an die Gemeinde zu entrichtende Gewerbesteuer entstehen. Die Höhe richtet sich nach dem erzielten Gewerbeertrag (Gewinn des Unternehmens unter Berücksichtigung bestimmter Hinzurechnungen oder Kürzungen) und dem daraufhin vom Finanzamt festgesetzten Gewerbesteuermessbetrag, sowie dem Hebesatz der Gemeinde. Ist ein Unternehmen in mehreren Gemeinden tätig, wird der Gewerbesteuermessbetrag auf die beteiligten Gemeinden verteilt (Zerlegung) - zumeist im Verhältnis der in den einzelnen Betriebsstätten gezahlten Arbeitslöhne. Die an einen Franchisegeber zu zahlenden Franchisegebühren gehören zu den Betriebsausgaben und mindern entsprechend den Ertrag.

Daneben können auch Einnahmen aus der Beteiligung der Gemeinden an der Umsatzsteuer und der Einkommensteuer (z.B. der Mitarbeiter des Unternehmens) entstehen. Diese sind zwar an das Finanzamt zu zahlen, die Gemeinden werden aber nach einem speziellen Umlageschlüssel vom Land am Aufkommen dieser Steuern beteiligt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die möglichen Steuereinnahmen im Vorfeld nicht ermitteln lassen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 18.10.2017

„...erstmal möchten wir uns bedanken für die umfangreiche Ausführung bezgl. des Lenne-Cafés.

Leider fehlen uns noch einige Angaben und zwar:

Ist ein Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt worden?

Wenn nein warum nicht?

Wenn ja, dann lassen Sie uns diese doch in Kopie zukommen.

Gerne hätten wir auch eine Kopie von der Stellplatzsatzung der Stadt Iserlohn, woraus wir die Kostenermittlung der zusätzlichen Stellplätze erkennen können...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Verkehrsgutachten

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens für den Innenstadtbereich von Letmathe wird unter anderen Punkten auch die bestehende Stellplatzsituation im Zentrumsbereich betrachtet. Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgt mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Durchführung eines Workshops im Frühjahr 2018.

Lärmgutachten

Um die Einwirkungen der Geräuschemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung verursacht durch den Betrieb des Lenne-Cafes sowie die geplante nördlich liegende Stellplatzanlage zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro „Stöcker“ eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnung der Geräusche des geplanten Parkplatzes und des Cafés zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags eingehalten werden. Während der Nachtzeit kommt es durch das Café im Bereich südlich des Lenneufers zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB.

Aufgrund der Überschreitung während der Nachtzeit wurde im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen mit dem Inhalt, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nacht sowie am Tag für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete einzuhalten sind. Für die Außengastronomie gelten gemäß § 9 Abs. 2 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zwischen 22.00 Uhr und 24.00 Uhr die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm am Tag. Diese Regelung resultiert aus dem Freizeitlärmernlass für NRW.

Die Außengastronomie ist gemäß Freizeitlärmernlass in NRW gesetzlich privilegiert. Dem Betreiber gegenüber können in der Regel keine technischen Maßnahmen zur Begrenzung der überwiegend verhaltensbezogenen Lärmeinwirkungen wie Sprechen oder Lachen angeordnet werden. Dagegen sind technische Lärmquellen wie Fernsehgeräte oder Lautsprecher nicht typisch für den Außenbereich und können durch technische Maßnahmen beschränkt werden.

Die Gemeinde kann auch, wenn es geboten ist zum Schutz der Nachbarschaft den Beginn der Nachtruhe bis auf 22.00 Uhr vorverlegen. Aber allein die Überschreitung der Lärmrichtwerte nach dem Erlass oder der TA Lärm für die Nachtzeit rechtfertigen nicht eine Rückverlegung des Beginns der Nachtzeit auf 22.00 Uhr. Vielmehr ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls über die Festlegung des Beginns der Nachtzeit nach § 9 des Landes- Immissionsschutzgesetzes zu entscheiden.

Wie bereits oben ausgeführt, kann es nachts südlich des geplanten Cafés zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB kommen. Der Lärmschutzgutachter schlägt daher die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand an der Südseite der Außengastronomiefläche vor. Damit können die Immissionsrichtwerte nachts in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung eingehalten werden.

Die vom Kfz- Verkehr auf dem geplanten Parkplatz ausgehenden Geräusche wurden im Lärmschutzgutachten ebenfalls berücksichtigt. Die Anzahl der Parkplatzvorgänge wurde nach Parkplatzlärmstudie ermittelt, mit einer Schallausbreitungsberechnung flächendeckend veranschlagt und mit den Orientierungsweiten der DIN 18005 verglichen und bewertet.

Der Parkplatz wird als Parkplatz in der Innenstadt, allgemein zugänglich entsprechend der Parkplatzlärmstudie angesetzt. Daraus ergeben sich für den Parkplatz „Fingerhutmühle“ 69 Bewegungen pro Stunde tags und 11 Bewegungen pro Stunde nachts. Für die Oberfläche des Parkplatzes wird Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm angenommen.

Die ermittelten Ergebnisse der Geräusche des geplanten Parkplatzes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Zu beachtende Immissionsrichtwerte

Es gelten folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte:

Stellplatzanlage

Orientierungsrichtwerte gem. DIN 18005 (Verkehrsgeschälle)

- WA-Gebiet tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A)
- MI /MK-Gebiet tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)

Lenne-Café

Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Gewerbe)

- WA-Gebiet tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)
- MI /MK-Gebiet tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

Über die Homepage der Stadt Iserlohn können alle vorhandenen Unterlagen eingesehen werden. Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 379 „Lenneradweg – Promenade Letmathe“ ist einsehbar unter der Internetadresse:

<http://www.o-sp.de/iserlohn/plan/uebersicht.php?pid=29554>

Unter dem Punkt „Planunterlagen - Offenlage“ sind folgende Plandaten verfügbar:

- Entwurf des Bebauungsplans
- Begründung
- Umweltbericht
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Schalltechnische Untersuchung

Unter dem Punkt „Weitere Daten für die Öffentlichkeit und Behörden“ sind:

- Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen - Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen – Öffentlichkeit

Das Planverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe - Alter Markt“ ist einsehbar unter der Internetadresse:

<http://www.o-sp.de/iserlohn/plan/uebersicht.php?pid=27839>

Hier sind unter dem Punkt „Planunterlagen - Offenlage“ folgende Plandaten verfügbar:

- Entwurf des Bebauungsplans
- Begründung
- Boden- und Bodenluftuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung

Unter dem Punkt „Weitere Daten für die Öffentlichkeit und Behörden sind:

- Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen - Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen – Öffentlichkeit

Die Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrags zur Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) ist einsehbar unter der Internetadresse:

<http://www.iserlohn.de/rathaus-politik/rathaus/satzungen-verordnungen/bauwesen/>

Im Zeitraum vom 06.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 fand die öffentliche Auslegung der oben genannten Planverfahren statt. In diesem Zeitraum konnten wiederum Anregungen und Bedenken zu den ausgelegten Planungen vorgebracht werden. Über die insgesamt im Laufe der Verfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken entscheidet der Rat der Stadt vor dem abschließenden Satzungsbeschluss. Folgt er einem der vorgebrachten Argumente, so wird der Bebauungsplan in die Verwaltung zurückverwiesen, um nach erneuter öffentliche Auslegung dann abschließend als gemeindliche Satzung beschlossen zu werden.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 20.10.2017

„...ich erhielt Ihr Schreiben vom 17-10-2017. Vielen Dank.

Der Ausschuss erhielt von mir u.a.

- *meine Einwohneranfrage vom 15-05-2017 und*
- *die Enweiterung der Einwohnerfrage vom 29-05-2017.*

Hierzu erhielt ich von Herrn Janke das Antwortschreiben vom 08-06-2017.

Es bestand größtenteils aus vorhandenen Textmodulen, die zwar das Thema Lenne etc. betreffen, aber nur teilweise eine Beantwortung darstellten.

Ich nahm Stellung am 19-06-2017 und listete die offenen gebliebenen Fragen zusätzlich auf. Vorab per Fax (Anlage 1)

In der Ausschusssitzung vom 28-06-2017 lag dieses Schreiben nicht vor.

Deshalb verfasste ich mein Schreiben vom 04-07-2017 (Anlage 2) und schickte es mit dem Schreiben vom 19.6. an alle Ausschussmitglieder persönlich.

Offen ist weiterhin Anlage 1, Seite drei. Um die Beantwortung bat ich am 31.8., 20.9., 5.10. und jetzt nochmal...”

Anlage 1 – Schreiben vom 19.06.2017 an den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

„...ich erhielt ein Antwortschreiben von Baurat Janke. Seine Einstellung ist mir durch die Presse bekannt. Meiner anfänglich telefonischen Bitte um ein kurzes, persönliches Gespräch kam er mir nicht nach.

Die ersten beiden Seiten beziehen sich auf die Bemühungen, ein Café an der Lenne zu errichten. Und das ist das Entscheidende: Es widerspricht NICHT meiner Einstellung, dort ein Café zu errichten. Es geht mir lediglich um die bedrohliche Größenordnung einer Systemgastronomie.

Hierzu argumentiert Herr Janke offensichtlich wider besseren Wissens: „**Ihre Annahme von 1400 Gästen pro Tag beruht auf Vermutungen**“. Die Planung des Investors sollte ihm bekannt sein. Ansonsten muss er sich entsprechende Infos einholen. Ich habe dies gelesen und sauge mir das nicht aus den Fingern.

Herr Jirka Janousek ist ehemaliger Inhaber des R-Cafés in Neheim und Franchisenehmer von Extrablatt, Projektleiter und geplanter Franchisenehmer für Letmathe. Er äußert im Stadtspiegel: „Wir haben dort (in Neheim) 180 Sitzplätze innen und 250 Sitzplätze im Außenbereich mit Blick auf die Ruhr. **Rund 1500 Gäste bewirten wir dort im Schnitt am Tag**“ www.lokalkompass.de

Weiterhin schreibt er: „Geplant ist die Gastraumfläche von 360 qm sowie zusätzlich eine Terrassenfläche von 260 qm. Die geplante Anzahl der Sitzplätze ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.“ Dies sollte vorrangig im Planungsverfahren auf jeden Fall bekannt sein. Ist es wahrscheinlich auch.

Der § 34 Baugesetzbuch fordert erhöhte Anforderungen an die **städtebauliche Verträglichkeit**.

Ebenso sind Zentrenkonzepte, Einzelhandelsgutachten, Einzelhandelskonzepte etc. hierfür vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb schädigen genauso die historisch gewachsenen Innenstädte wie großflächige Systemgastronomiebetriebe. Mir ist bekannt, dass es sich bei einem Einzelhandelskonzept auf den Einzelhandel bezieht und nicht auf Gastronomie. Die **VERNUNFT**, Innenstädte nicht planerisch kaputt zu machen, sollte jedoch ebenfalls für Entscheider bei Gastronomieprojekten Gültigkeit haben.

Herr Janke schreibt: „Der Begriff „One-Stop“ im Zusammenhang mit Kundenverhalten ist im Einzelhandel verankert.... Da der Begriff nicht übertragbar auf die Gastronomie ist, nehme ich an, dass in Ihrer Anfrage ‚One-Stop-Kunde‘ damit verbunden ist, dass Gäste nur einmal direkt das Café besuchen ohne weiteren Aufenthalt in der Letmather Innenstadt. Ihre Annahme beruht auf einer Vermutung und kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht überprüft werden.“

Sicher kann das überprüft werden. So etwas findet in Neheim statt. Mit Abstrichen kann man das sogar in Iserlohn am Café Del Sol sehen. Die Leute kommen, essen und fahren weg - Punkt - So ist das. Die Erklärung, dass der Begriff „One-Stop-Kunden“ lediglich beim Einzelhandel angewendet werden kann, ist ein kläglich und überflüssiger Ablehnungsversuch, da die Planer immer wieder **die Bereicherung für Letmathe** als Hauptargument angeben, und es sich in der Wirklichkeit um eine **Verödung** handelt.

Und dann konnte doch etwas überprüft werden: „Es ist daher anzunehmen, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.“ Die Planer wollen offensichtlich davon ausgehen, dass die Café R Gäste anschließend in der Innenstadt einkaufen odgl. Da sage ich noch nicht einmal „Ihre Annahme beruht auf einer Vermutung und kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht überprüft werden.“ Sondern anscheinend haben die Planer von dieser Materie überhaupt keine Ahnung (Entschuldigung). Man muss sich doch mit der Materie befassen, bevor man ein so großes Vorhaben uns und der Nachfolgegeneration ins Nest setzt. Was ist zu erwarten, wenn dieses Objekt realisiert wird? Dazu gehört offenbar das Wissen von Branchenkennern, die sich Marktkonsequenzen und die damit verbundene Städteverödung vorstellen können. Und dieses Wissen muss bei einer Planung mit einbezogen werden. Das wird offensichtlich absichtlich umgangen und geschrieben: „...ein Verträglichkeitsgutachten (Auswirkungsanalyse) ist nicht notwendig....das geplante Café ist zulässig ohne Prüfung...“

Wenn ein zukünftige Betreiber sich dieser Argumente bedient, sehe ich seine Motivation. Er wünscht sich den vermuteten Ertrag, den dieses Geschäft erwarten lässt. Aber wo sind die Argumente der Planer, mit Scheuklappen dieses Ding auf jeden Fall durchzusetzen. Ohne Branchenkenntnisse. Da hilft es auch wenig, wenn Herr Ziemiak mich anruft und mir empfiehlt, mir keine Sorge zu machen, dass der Umsatz für Klebefolie ansteigen wird, um

Schaufenster zu bekleben. (Bezug auf mein Schreiben vom 24.März: HAGEN IST EINE WELTSTADT) oder Herr Tigges in der Presse betont, mit dem Café werde ein neuer, interessanter Markt erschlossen. Es würden dadurch Besucher nach Letmathe kommen und die vorhandene Gastronomie daneben durchaus bestehen. Und selbst das Gesicht der Werbegemeinschaft, Rainer Großberndt, möchte sich diese Errungenschaft anheften und wirft mir in der Presse vor, „...unberechtigte Ängste zu schüren und in die völlig falsche Richtung zu gehen. Die Letmather Geschäftswelt werde dadurch nicht verlieren sondern gewinnen. Er sei mit Dr Ahrens einer Meinung, dass das neue Café eine Bereicherung für die Zukunft von Letmathe darstelle“. Dafür verachten ihn hiesige Gastronomen. Alles Meinungsgeber, die keine Ahnung von der Arbeit in der Gastronomie und der nahe stehenden Pleite haben. Entscheiden Sie bitte mit Sachverstand und Courage.

Danach erläutert Herr Ianke ein Einzelhandelsgutachten mit Sortimentsliste etc. und kommt zu dem Schluss: „Das Vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf die Gastronomie. „ Ist mir natürlich klar - In der Gastronomie gibt es keine Schuhe etc. Aber das Ziel, die lebenswerte Entwicklung der Innenstadt vor dem Pleitegeier zu schützen, ist voll übertragbar.

Und nochmals wird mir erläutert: „Das Vorliegende Einzelhandelskonzept trifft nur die Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und Entwicklung für das Versorgungszentrum Letmathe. Es ist, wie bereits im vorherigen Punkt angeführt, inhaltlich nicht übertragbar auf den Gastronomiebereich und daher auch für die von Ihnen genannte Problematik nicht anwendbar. " Ist es doch: Es gibt nicht nur das „Versorgungszentrum Letmathe" sondern die gewachsene Stadt Letmathe, die mit Versorgungszentren wie Gerlingsen oder Kalthof nicht vergleichbar ist.

Bei dieser Gelegenheit äußere ich mein Erstaunen, dass im Einzelhandelskonzept der GMA Ortsteile wie Gerlingsen, Untergrüne etc. je mit sechs Seiten erläutert werden und Letmathe ebenfalls.

Bei der Stellplatzerläuterung läuft auch etwas durcheinander: „Der bisher vorhandene Parkplatz hat eine Kapazität von 20 Stellplätzen... Am Regenüberlaufbecken können ca 69 Stellplätze realisiert werden. Für den Betrieb des Lenne-Cafés sind ca 39 Stellplätze nachzuweisen."

Schönrechnung gescheitert: Bisher sind es 55 Stellplätze und nicht 20. 39 Stellplätze sind viel zu wenig für ein Café R. Wie ich Ihnen am 18. April schrieb, sind in Neheim 60 Stellplätze und zusätzlich parkten dort am 5.4. noch 55 weitere PKWs auf dem Grünstreifen, zusätzlich Zweiräder.

Folgende Fragen (teilweise hier noch einmal mit Umschreibung) wurden nicht beantwortet:

Ist Ihnen ein Investitionsvolumen von 2,5 Mio Euro bekannt?

Gehen Sie davon aus, dass ansässige Gastronomen, Eisdien, Cafes etc. bestehen können?

Gehen Sie von einem Kopplungseffekt aus? Wie ist dies begründet?

Haben Sie Informationen über die Auswirkung bei sehr ähnlichen Standorten eingeholt?

Im Einzelhandelsgutachten der GMA aus 2008 heißt es: Die Modellrechnung zeigt eine versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklung auf, die KEINE strukturgefährdende Umverteilung für den ansässigen Einzelhandel erwarten lässt. Es handelt sich somit um Orientierungswerte für eine strukturverträgliche Weiterentwicklung des Standorts....

Die Untersuchung dient der Erhaltung der Innenstadt.... kommt es insbesondere darauf an, die Bestandsfähigkeit der stadtgeschichtlich gewachsenen Versorgungskerne zu erhalten und die multifunktionale Struktur der Stadtteilzentren durch wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsfunktionen zu sichern.

Sollte dies nicht auch für Gastronomen, Konditoren, Eisdien etc. Anwendung finden?

**Gehen Sie davon aus, dass ein Cafe R keine Auswirkung auf bereits Ansässige hat?
Warum nicht?**

„KEINE strukturgefährdende Umverteilung“ ist hier auf den Einzelhandel bezogen. Hiermit soll die Lebendigkeit der Innenstadt aufrecht erhalten und gesichert werden.

Hat dies für die Gastronomie, Eisdielen, Konditor etc. keine Gültigkeit?

Wenn nein, warum nicht?

Die Rahmensetzung der GMA ist schwerpunktmäßig darauf gerichtet, die ERHALTUNG und zielgerichtete WEITERENTWICKLUNG der Innenstadt planerisch abzusichern und zu fördern.

Steht dies im Einklang mit einem Systemgastronomen dieser Größe?

GMA: Die Abkopplung der Einzelhandelsentwicklung bringt die Gefahr einer wirtschaftlichen und städtebaulichen Verödung und würde damit auch die Urbanität und die soziale Integrationskraft der Zentren infrage stellen...

Die Abkopplung der Gastronomie hat den gleichen Effekt. Wenn nein warum nicht?

GMA:....bedürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben in jedem Fall einer Einzelbetrachtung, die nicht durch ein vorliegendes Zentrenkonzept ersetzt werden kann.

Was beinhaltet die Einzelbetrachtung bei dieser großflächigen Systemgastronomie?

Wurde die Förderung des Funktions- und Bedeutungsverlustes der Innenstadt gesehen?

GMA: § 34 Baugesetzbuch fordert erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Verträglichkeit und fordert zu belegen, ob und inwieweit ein Einzelhandelsvorhaben gewachsene Versorgungsstrukturen im Bestand gefährdet oder in der Entwicklungsfähigkeit einschränkt...

Schränkt großflächige Systemgastronomie die Entwicklungsfähigkeit ein?

Wenn nein warum nicht?

GMA: ...vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse empfohlen, um Auswirkungen auf die schutzwürdigen innerstädtischen Versorgungsstrukturen darzulegen....

Gibt es eine Auswirkungsanalyse? Ein Verträglichkeitsgutachten?

Wenn nein, wann kommen sie?...“

Anlage 2 – Schreiben vom 04.07.2017 an den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

„...Herr Janke beantwortete meine Einwohneranfrage am 8.6.

Meine Stellungnahme vom 19.6. lag Ihnen in der letzten Ausschusssitzung offensichtlich versehentlich nicht vor. Deshalb erhalten Sie diese in der Anlage.

Weiterhin erhalten Sie meine Stellungnahme zu der Beantwortung meiner zweiten Einwohneranfrage, die Herr Janke am 26.6. schrieb.

Ich durfte mich am 28.6. zu Wort melden. Hierfür vielen Dank. Herr Janke äußerte in dem Gespräch, dass es keinen Konkurrenzschutz geben könne. Dies wird nicht erwartet.

Es geht

- **um den Schutz der historisch gewachsenen Innenstadt**
- **gegen eine wirtschaftliche und städtebauliche Verödung**
- **die Urbanität und die soziale Integrationskraft.**

Um diese zu schützen gibt es Vorgaben. Der § 34 Baugesetzbuch fordert erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Verträglichkeit. Dem Einzelhandelsgutachten „kommt es insbesondere darauf an, die Bestandsfähigkeit der stadtgeschichtlich gewachsenen Versorgungskerne zu erhalten “.

Alles vernünftige Grundeinstellungen, die trotz Internet etc. gegen die „Gefahr einer wirtschaftlichen und städtebaulichen Verödung“ vorgehen. Obwohl sich vieles auf den großflächigen Einzelhandel bezieht, müssen diese Vorgaben auch für großflächige Systemgastronomen gültig sein. Denn der Negativeffekt ist der Gleiche: Die Stadt Letmathe würde ein großes Stück sterben...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

in Ihrem vorliegendem Schreiben vom 20.10.2017 wird sich auf die bisherige Korrespondenz mit Mitgliedern des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung sowie mit der Verwaltung der Stadt Iserlohn bezogen.

Folgende Anfragen an den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung lagen der Verwaltung zur Beantwortung bisher vor:

Schreiben vom 15.05.2017 und 29.05.2017

Die Beantwortung der Anfragen der Schreiben vom 15.05.2017 und 29.05.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 08.06.2017. Die Anfragen wurden im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 28.06.2017 (DS 9/1762) behandelt.

Schreiben vom 20.06.2017

Die Beantwortung der Anfragen des Schreibens vom 20.06.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 26.06.2017. Die Anfragen wurden im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am Mittwoch, den 27.09.2017 (DS 9/1790) behandelt.

Schreiben vom 31.08.2017

In dem Schreiben vom 31.08.2017 wird erinnert an die Beantwortung der Anfragen vom 15.05.2017 und 29.05.2017. Die Beantwortung der Anfragen der Schreiben erfolgte bereits ausführlich mit Antwortschreiben vom 08.06.2017.

Die Anfrage vom 31.08.2017 wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 27.09.2017 (DS 9/1857) behandelt.

Telefaxnachrichten vom 20.09.2017 und 05.10.2017

Grundlage der Nachrichten vom 20.09.2017 und 05.10.2017 war ein Schreiben vom 31.08.2017. Wie bereits oben ausgeführt, erfolgte die Beantwortung bereits ausführlich mit Schreiben vom 08.06.2017. Außerdem befasste sich der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in der Sitzung am 27.09.2017 (DS 9/1857) mit der erneuten Anfrage. Eine erneute Antwort zu diesen Anfragen erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2017.

Schreiben vom 20.10.2017

Im Schreiben vom 20.10.2017 wird noch einmal die bisher erfolgte Korrespondenz mit Ausschuss und Verwaltung aufgelistet. Dabei wird Bezug genommen auf ein Schreiben vom 04.07.2017, welches mit einem Schreiben vom 19.06.2017 an alle Ausschussmitglieder persönlich versendet wurde. Die genannten Schreiben liegen erst mit Schreiben vom 20.10.2017 vor.

Inhaltlich ist zu den erneuten Anfragen mit Schreiben vom 20.10.2017 wie folgt Stellung nehmen:

Die Fragen beziehen sich auf Aussagen des vorhandenen Einzelhandelsgutachtens der GMA von 2008, die wieder mit der Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lennepromenade in Beziehung setzen werden. Hinsichtlich der Beantwortung dieser Fragen wird erneut auf das Antwortschreiben vom 08.06.2017 verwiesen. Hier wird bereits auf die Fragen Stellung genommen.

Zur besseren Übersicht sind die Punkte aus dem Schreiben vom 08.06.2017 noch einmal zusammengestellt.

„...Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Zum Einzelhandel zählen folgende Betriebe:

1. *Nahrungs- und Genussmittel (Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Tabak, Bäckerei- und Fischereiprodukten)*
2. *Gesundheit und Körperpflege*
3. *Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf*
4. *Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Spielwaren*
5. *Bekleidung, Schuhe, Sport*
6. *Elektrowaren*
7. *Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände*
8. *Sonstiger Einzelhandel (z. B. Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf, Optik, Schmuck/Uhren)*

*Bei dem Lenne-Café handelt es sich **nicht** um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. **Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.***

Großflächiger Einzelhandel

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren) anzusiedeln. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich und zentral festgelegt. Außerhalb von Versorgungszentren sind nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, die für eine lebenswerte Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich sind. Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Maßstäblichkeit von Planumsatz und Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich der Versorgungslage zu berücksichtigen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte

Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Diese Aussage zielt ab auf Areale außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft nur Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und die damit einhergehende Entwicklung für das Versorgungszentrum Letmathe. **Es ist, wie bereits im vorherigen Punkt angeführt, inhaltlich nicht übertragbar auf den Gastronomiebereich und daher auch für die von Ihnen genannte Problematik nicht anwendbar.**

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint...“

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 29.10.2017

„...ich habe Ihr Schreiben vom 19.10.2017 erhalten und bin wieder mal über die Aktivitäten der Stadt sehr erstaunt, wie schlau die Herrn im voraus alles berechnen können!

Ich habe seit einiger Zeit eine Wohnung an der Fingerhutmühle gemietet und mache mir große Sorgen um die nicht „angebliche“ Lärmbelästigung in der nächsten Zeit. Als ich die Wohnung anmietete war ich schon etwas vorbereitet und mir bewusst was der Lennedamm an Lärm bringt, aber was in naher Zukunft auf mich zukommt kann ich nur erahnen!!

Schade das auch die Seniorenwohnanlage Hagener Straße 59 "Atrium Haus " davon betroffen sein wird , aber aus Ihrer Sicht gibt es keine Lärmbelästigungen!! (wir sind ja nur alte Leute und werden bald lästig).

Das Parkplatzangebot was wir im Moment in Letmathe haben ist für unsere kleine Stadt ein Zugpferd in nähere Umgebung und bringt uns sehr viel Kundschaft von ausserhalb. Ich glaube Iserlohn wäre froh im Innenstadtbereich so viele kostenlose Parkplätze zu haben. Aus meiner Sicht reicht das Gastronomieangebot / Café, Restaurationen in Letmathe vollkommen aus, dann haben wir in ein oder zwei Jahren die nächste Bauruine / Leerstand in Letmathe. Oder?

Dann hätte ich noch eine Anmerkung zu unserer Verkehrssituation „Radwege“ in Letmathe, da ich selbst leidenschaftlicher Radfahrer bin, freue ich mich immer über das Hinweisschild auf der Hagener Straße "Ortseingang" von Hohenlimburg "Fahrradfreundliche Stadt in NRW"

Das ist doch ein Hohn, wenn man Erwachsene mit ihren Kindern sieht die nach Letmathe wollen und die in Verkehrssituationen geraten die lebensgefährlich sind, da frage ich mich wer stellt solche Schilder auf. Ich könnte noch vieles über unsere Herren schreiben die sich (vielleicht) zu wenig Gedanken machen .Ich finde diese Bebauung nicht gut!!!“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Lärmschutz

Um die Einwirkungen der Geräuschemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung verursacht durch den Betrieb des Lenne-Cafés sowie die geplante nördlich liegende Stellplatzanlage zu ermitteln, wurde durch das Ingenieurbüro „Stöcker“ eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnung der Geräusche des geplanten Parkplatzes und des Cafés zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags eingehalten werden. Während der Nachtzeit kommt es durch das Café im Bereich südlich des Lenneufers zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB.

Aufgrund der Überschreitung während der Nachtzeit wurde im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen mit dem Inhalt, dass die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte in der Nacht sowie am Tag für Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete einzuhalten sind. Für die Außengastronomie gelten gemäß § 9 Abs. 2 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zwischen 22.00 Uhr und 24.00 Uhr die zulässigen Immissionswerte der TA Lärm am Tag. Diese Regelung resultiert aus dem Freizeitlärmerrlass für NRW.

Die Außengastronomie ist gemäß Freizeitlärmerrlass in NRW gesetzlich privilegiert. Dem Betreiber gegenüber können in der Regel keine technischen Maßnahmen zur Begrenzung der überwiegend verhaltensbezogenen Lärmeinwirkungen wie Sprechen oder Lachen angeordnet werden. Dagegen sind technische Lärmquellen wie Fernsehgeräte oder Lautsprecher nicht typisch für den Außenbereich und können durch technische Maßnahmen beschränkt werden.

Die Gemeinde kann auch, wenn es geboten ist zum Schutz der Nachbarschaft den Beginn der Nachtruhe bis auf 22.00 Uhr vorverlegen. Aber allein die Überschreitung der Lärmrichtwerte nach dem Erlass oder der TA Lärm für die Nachtzeit rechtfertigen nicht eine Rückverlegung des Beginns der Nachtzeit auf 22.00 Uhr. Vielmehr ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls über die Festlegung des Beginns der Nachtzeit nach § 9 des Landes-Immissionsschutzgesetzes zu entscheiden.

Schallausbreitung - mögliche Lärmschutzmaßnahmen

Wie bereits im vorherigen Punkt ausgeführt, kann es nachts südlich des geplanten Cafés zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 4 dB kommen. Der Lärmschutzgutachter schlägt die Errichtung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand an der Südseite der Außengastronomiefläche vor. Damit können die Immissionsrichtwerte nachts in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung eingehalten werden.

Auftretende Geräuschspitzen

Gemäß TA Lärm sind kurzzeitige Geräuschspitzen durch Einzelereignisse hervorgerufene Maximalwerte des Schalldruckpegels, die im bestimmungsgemäßen Betriebsablauf

auftreten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens belegen, dass kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten sind.

Überschreitung von Lärmrichtwerten

Die TA Lärm gestattet Ausnahmen für seltene Ereignisse, für die wegen voraussehbarer Besonderheiten bei dem Betrieb einer Anlage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an bis zu 10 (beim Zusammenwirken mehrerer Anlagen bis zu 14) Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Überschreitungen ist an strenge Prüfkriterien (Stand der Technik, Ausschöpfung betrieblicher und organisatorischer Minderungsmaßnahmen, Zumutbarkeit im Einzelfall) gebunden.

Für seltene Ereignisse sind in Gebieten, die einen höheren Schutzanspruch als ein Industriegebiet haben, Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zulässig. Außerdem sind für diese Gebiete Pegelspannen festgelegt, um die einzelne kurzzeitigen Geräuschspitzen bei seltenen Ereignissen diese Beurteilungspegel überschreiten dürfen.

Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche

Die vom Kfz- Verkehr auf dem geplanten Parkplatz ausgehenden Geräusche wurden im Lärmschutzgutachten berücksichtigt. Die Anzahl der Parkplatzvorgänge wurde nach Parkplatzlärmstudie ermittelt, mit einer Schallausbreitungsberechnung flächendeckend veranschlagt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen und bewertet.

Der Parkplatz wird als Parkplatz in der Innenstadt, allgemein zugänglich entsprechend der Parkplatzlärmstudie angesetzt. Daraus ergeben sich für den Parkplatz „Fingerhutmühle“ 69 Bewegungen pro Stunde tags und 11 Bewegungen pro Stunde nachts. Für die Oberfläche des Parkplatzes wird Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm angenommen.

Die ermittelten Ergebnisse der Geräusche des geplanten Parkplatzes zeigen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuschemissionen des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte in allen Bereichen der vorhandenen Bebauung tags und nachts eingehalten werden.

Stellplatzbedarf

Das geplante Café bedingt einen erheblichen Stellplatzbedarf, der bauordnungsrechtlich auf neu zu schaffenden Stellplätzen nachzuweisen ist.

Unabhängig von einem bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweis ist allerdings realistisch davon auszugehen, dass die Besucher auch auf öffentlichen Stellplätzen im direkten Umfeld, also vor allem auf der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Parkplätzen suchen werden. Mit dem Wissen, dass die Stellplatzanlage in Zukunft wesentlich höher frequentiert sein wird, ist die Problematik noch einmal grundsätzlich überdacht worden, um hier vermeidbare Konkurrenzsituationen zwischen Fußgängern und Kraftfahrzeugen auszuschließen.

Um den Bedarf abzudecken ist eine Verschiebung der vorhandenen Stellplatzanlage „Langer Kummer“ nach Westen in den Bereich des bestehenden Regenüberlaufbeckens notwendig.

Auf der Abdeckung des Regenüberlaufbeckens soll die Stellplatzanlage neu angelegt werden. Grundsätzlich ist es mit der Neuordnung möglich, auf dem Regenüberlaufbecken mehr Stellplätze anzulegen, als heute im Bereich des Langen Kummers vorhanden sind.

Der bisher vorhandene Parkplatz hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können ca. 70 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll dabei über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage wird planungsrechtlich mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe - Alter Markt“ geregelt.

Stellplatznachweis für Lenne-Café

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche	=	360 m ²	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
360 m ² / 9 m ²	=	40 Stellplätze	40 Stellplätze

Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht

Terrassenfläche	=	260 m ² (50% = 130m ²)	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
130 m ² / 9 m ²	=	14,44 Stellplätze	15 Stellplätze

Stellplätze gesamt	-	ohne Minderung	=	55 Stellplätze
---------------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

Stellplätze erforderlich	=	39 Stellplätze
---------------------------------	---	-----------------------

Anzahl der Stellplätze

Nach den geltenden baurechtlichen Vorschriften ist der Betreiber der Gastronomie verpflichtet, die genannte Anzahl von 39 Stellplätzen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Unabhängig von dieser bauordnungsrechtlichen Nachweispflicht stehen im Bereich der Stadtsponge West aber deutlich mehr Stellplätze zur Verfügung. So existieren im Bereich der bereits heute bestehenden Stellplatzanlage an der Fingerhutmühle etwa 35 Stellplätze, die durch die Umbauarbeiten zur Errichtung der Stadtsponge West nicht berührt sind. Weitere etwa 70 Stellplätze entstehen auf der neu zu errichtenden Anlage im Bereich des

heutigen Regenüberlaufbeckens. Allein im unmittelbaren Nahbereich direkt gegenüber dem zukünftigen gastronomischen Betrieb werden also etwa 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Errichtung einer gastronomischen Einrichtung ohne Prüfung

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Hinweisschild „Fahrradfreundliche Stadt in NRW“ am Ortseingang Hagener Straße

Diese Hinweisschilder sind von der „Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundliche Städte, Gemeinden und Kreise in NRW“ (AGFS) im Rahmen der zentralen Öffentlichkeitsarbeit 1998 hergestellt worden. Jede Stadt bzw. jeder Kreis erhielt im September 1998 jeweils vier Stück kostenlos.

Die Stadt Iserlohn entschied zunächst keine Schilder aufzustellen, zumal sämtliche Hauptverkehrsstraßen, die stadteinwärts führen, keine Radverkehrsinfrastruktur aufweisen. Daher wurden diese Schilder auch zunächst eingelagert.

Seitens des ADFC Iserlohn wurde im Jahr 2005 der Wunsch geäußert, diese Ortseingangsschilder auch in Iserlohn aufzustellen, nachdem man sie bereits in vielen anderen Städten gesehen hatte (Unna, Hamm, Soest, ...).

Nach verwaltungsinterner Abstimmung über die Standorte wurden die Hinweisschilder schließlich im Mai 2006 unter vorhandenen Ortseingangsschildern montiert - u.a. auch im Bereich des Ortseinganges Letmathe an der Hagener Straße (westlicher Ortseingang). Im Bereich des östlichen Ortseinganges - an der Westfalenstraße - haben wir eine ähnliche Situation wie in Letmathe: es gibt auch an diesem Punkt keinen Radweg.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 20.11.2017

„...Sie schreiben mir:

„Durch den Bau eines Lenne-Cafés im Bereich der Lennepromenade wird zusätzlich Kundenfrequenz geschaffen, die eventuell Kopplungseffekte für die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteilzentrum Letmathe hat. Angebote der Dienstleistung und Gastronomie, öffentliche oder kulturelle Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen und gesundheitlichen Versorgung können so untereinander von der Kunden- und Nutzerfrequenz profitieren. Die gesamte Angebotspalette und damit auch die städtebaulichen Funktionen können so stabil gehalten werden. Es ist daher anzunehmen, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.“

Dagegen spricht die Erfahrung, dass es sich um One-Stop-Gäste handeln wird, die nach dem Besuch wieder weg fahren. Weiterhin werden hiesige Konditoren, Cafés und Gaststätten schließen müssen und die Vielfaltigkeit wird gemindert. Das weiß jeder aus dieser Branche. Es ist davon auszugehen, dass die zielgerichtete Weiterentwicklung der Innenstadt planerisch unberücksichtigt bleibt und eine wirtschaftliche und städtebauliche Verödung gefördert wird.

Wieso gehen Sie wohlwollend davon aus, dass die Innenstadt von Letmathe (Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche oder kulturelle Einrichtungen, medizinische und gesundheitliche Versorgung) von dem Systemgastronomen DIESER GRÖSSENORDNUNG durch Kopplungseffekt profitieren wird?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ein Kopplungseffekt entsteht durch den Verbund ähnlicher, ergänzender Betriebstypen durch räumliche Nähe. Wie bereits ausgeführt können sich die verschiedenen Angebote/Sortimente ergänzen und so für die Kunden stärkere Anreize zum Besuch von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen und Gastronomie bieten.

Die Realisierung des Lenne-Cafés kann aufgrund der Anziehungskraft neuer Kunden zur Steigerung der Kundenfrequenz im Stadtteilzentrum beitragen. Es ist zu vermuten, dass Kunden nicht nur das Lenne-Café sondern eventuell auch die bestehenden Einzelhändler und Gaststätten im Letmather Zentrum besuchen. Ein solcher Besucheraustausch dient in der Regel der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereichs. Daher ist zu erwarten, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 21.11.2017

„...Letmathes Innenstadt lebt auch von vielen zur Verfügung stehenden Stellplätzen. Trotzdem ist in den-letzten drei Jahren die Suche nach einer Parkmöglichkeit schwerer geworden.

Sie berechnen den Stellplatzbedarf für das R Café wie folgt:

<i>360 qm : 9 qm (Mittelwert der Vorgaben 6-12 qm)=</i>	<i>40 Stellplätze</i>
<i>Terrassenfläche 260 qm : 9 qm (Fläche halbiert, auch nur Mittelwert)=</i>	<i>15 Stellplätze</i>
<i>30% Abzug, da die nächste Bushaltestelle unter 400 m entfernt ist = Gesamt</i>	<i>39 Stellplätze</i>

Herr Jahnke äußert im IKZ-Bericht vom 30.8.2017:

100 Parkplätze ist die richtige Zahl. Sollte es zu Engpässen kommen würden Potenzialflächen für weitere Parkplätze im Bereich der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Sie geben an, dass am Langen Kummer bisher ein Parkplatz mit 20 Plätzen vorhanden ist, der einem Spielplatz etc. weicht. Zusätzlich gibt es daneben noch einen zweiten Parkplatz mit 35 Stellplätzen. Dieser bleibt nicht unberührt. Durch die vorgesehene Änderung des

Bebauungsplans 159 verliert dieser Platz zugunsten des Bereichs „F+R“ (Fußgänger + Radfahrer) ca. 9 Plätze.

Meine Berechnung:

Verlust für Parkplatz I	(Spielplatz)	20
Teilverlust für Parkplatz II	(F&R=Fußgänger und Radfahrer)	9
Man muss für dieses Bauvorhaben das Maximum einplanen, nämlich pro 6 qm einen Stellplatz.		
Deshalb bedarf es an Stellplätzen für das R-Café bei 620 qm		<u>103</u>
Das passt genau zu meiner Mitteilung über 105 parkende PKWs in Neheim.		
Gesamter Stellplatzbedarf am Regenüberlaufbecken		132

69 Plätze sind am Regenüberlaufbecken geplant. Es fehlen also bisher 63.

Wir kennen den tatsächlichen Stellplatzbedarf.

Es handelt sich um Systemgastronomie, zu der autoorientierte One-Stop-Kunden erwartet werden.

Bei welcher Art Gastronomie wählen Sie einen Stellplatzbedarf pro 6 qm, wenn nicht bei einem Systemgastronomen mit großem Einzugsgebiet und geplanten 1400 Gästen pro Tag?

Gehen Sie davon aus, dass ca 30% der Gäste mit dem Bus kommen?

Wo sollen die Fahrzeuge parken, die bisher in diesem Bereich parken konnten?

Wie stellen Sie in Zukunft einen Parkplatzmangel fest? Kundenbefragung?

Wann würden Sie bei der Feuerwehr weitere Parkplätze errichten?

Wie würden die dadurch entstandenen Kosten getragen?

Ist Ihnen klar, dass der Feuerwehrbereich nicht mehr in/an der Einkaufszone liegt?

Warum wird der Franchisegeber mit der mangelnden Bedarfsberechnung subventioniert?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Berechnung - vorhandene und geplante Stellplätze

Bisher vorhandene Stellplätze

Parkplatz I Stellplatzanlage im Bereich des Bebauungsplans Nr. 159	ca. 20 Stellplätze
Parkplatz II Stellplatzanlage im Bereich des Bebauungsplans Nr. 160	ca. 35 Stellplätze
Insgesamt bisher vorhanden	ca. 55 Stellplätze

Planung

Parkplatz I Verlust der Stellplätze durch Realisierung der Stadtspange West	-	ca. 20 Stellplätze
Teilverlust durch Realisierung der Stadtspange West	-	ca. 5 Stellplätze
Insgesamt Verlust	-	ca. 25 Stellplätze
Vorhandene Stellplätze - Verlust 55 Stellplätze – 25 Stellplätze	=	ca. 30 Stellplätze
Insgesamt noch vorhanden	=	ca. 30 Stellplätze
Neugeplante Stellplatzanlage im Bereich des RÜB	=	ca. 70 Stellplätze
Vorhandene Stellplätze	=	ca. 30 Stellplätze
Neugeplante Stellplätze + vorhandene Stellplätze 70 Stellplätze + 30 Stellplätze	=	ca. 100 Stellplätze
Insgesamt - Anzahl der Stellplätze	=	ca. 100 Stellplätze

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche	=	360 m²	
1 Stellplatz je 6 – 12 m² Verkaufsnutzfläche			
360 m² / 9 m²	=	40 Stellplätze	= 40 Stellplätze
Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht			
Terrassenfläche	=	260 m² (50% = 130m²)	
1 Stellplatz je 6 – 12 m² Verkaufsnutzfläche			
130 m² / 9 m²	=	14,44 Stellplätze	= 15 Stellplätze
Stellplätze gesamt - ohne Minderung	=		55 Stellplätze

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

30% von 55 Stellplätzen	=	16 Stellplätze
55 Stellplätze – 16 Stellplätze	=	39 Stellplätze

Stellplätze erforderlich	=	39 Stellplätze
---------------------------------	---	-----------------------

Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze	=	ca. 100 Stellplätze
Erforderliche Stellplätze für R-Café	=	ca. 39 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze – Erforderliche Stellplätze	=	ca. 61 Stellplätze
100 Stellplätze – 39 Stellplätze		

Nachweis des Stellplatzbedarfs

Nach § 51 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, die einen (zusätzlichen) Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen, notwendige Stellplätze herzustellen. Der Nachweis erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW.

Unter Punkt 6 der Anlage sind Richtzahlen für Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe aufgeführt. Für Gaststätten gilt 1 Stellplatz je 6-12 m² Gastraum. Eine weitere Unterteilung in verschiedene Gastronomiearten ist nicht aufgeführt.

Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel

Wie bereits oben ausgeführt kann gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten -Takt angefahren. Auf Grundlage der o. g. Verwaltungsvorschrift kann daher die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze reduziert werden.

Neuordnung der Stellplatzanlagen

Stellplatzanlage „Langer Kummer“

Um die geplante Verbindungsachse „Stadtspange West“ realisieren zu können, muss die im Bereich „Lennedamm“ bestehende Stellplatzanlage sowie die im Bereich des Regenüberlaufbeckens bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Spielanlage neu gegliedert werden.

Die bisher vorhandene Stellplatzanlage „Langer Kummer“ soll um weitere Stellplätze ergänzt in den Bereich des Regenüberlaufbeckens „Fingerhutsmühle“ verlagert werden.

Der bisher vorhandene Parkplatz „Langer Kummer“ hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können jetzt ca. 70 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Stellplatzanlage östlich der „Stadtspange West“

Um die geplante Verbindungsachse „Stadtspange West“ realisieren zu können, wird die im Bereich bestehende Stellplatzanlage neu gegliedert. Es entstehen in diesem Bereich durch die Neugliederung zusätzliche Stellplätze.

Feststellung von Parkplatzmangel

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens für den Innenstadtbereich von Letmathe wird unter anderen Punkten auch die bestehende Stellplatzsituation im Zentrumsbereich betrachtet. Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgt mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Durchführung eines Workshops im Frühjahr 2018.

Errichtung von weiteren Stellplätzen

Bei Erkennbarkeit eines weiteren Bedarfs an Stellplätzen ist es möglich, im Bereich der Feuerwehr Letmathe weitere Stellplätze zu errichten.

Kosten für zusätzliche Stellplätze

Da es sich bei der Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen um eine öffentliche Parkfläche handelt, sind die Kosten von der Stadt Iserlohn zu tragen.

Entfernung zur Einkaufszone

Die Entfernung zwischen Stellplatzanlage im Bereich der Feuerwehr und dem Stadtteilzentrum beträgt ca. 400 - 500 m. Zum Lenne-Café beträgt die Entfernung ca. 300 m. Damit ist eine verhältnismäßig gute fußläufige Anbindung gegeben.

Kosten

Der Betrieb der geplanten gastronomischen Einrichtung wird nicht durch eine „mangelnde Bedarfsrechnung“ subventioniert. Der Nachweis der Stellplätze für das Lenne-Café erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW und gilt unabhängig nach Art der Gastronomie für alle gastronomischen Einrichtungen gleich.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 03.12.2017

„...Zum besseren Überblick sind die angefragten Punkte in Thernenblöcke zusammengefasst“ steht zu Beginn der Antworten auf verschiedene Einwohneranfragen. Anschließend hat man viel Text, noch mehr Paragraphen und fühlt sich besiegt. Aber bei geräuerem Nachlesen erkennt man, dass vieles keine Beantwortung der Anfrage darstellt und nur schwindlig macht. Das knockt manchen Anfrager erst einmal aus.

So auch bei meiner ersten Einwohneranfrage vom 15.05.2017, zu der ich mit Schreiben vom 19.06.2017 auf Seite drei die offen gebliebenen Fragen noch einmal anführte. Ich bekam keine, Antwort mehr und erinnerte am 31.8.2017 per Fax und nochmals am 20.09.2017 und 05.10.2017.

Danach bekam ich von Frau Schwarz ein Schreiben vom 17.10.2017 mit der Kopie von zwei 4- bis 5-seitiger Schreiben, die mir schon vorliegen und keiner angefordert hat. In dem Anschreiben finde ich 28 unterschiedliche Datumsangaben. Das macht wieder schwindelig aber kein Datum betrifft mein Schreiben vom 19.06.2017.

Deshalb schickte ich mein Schreiben vom 20.10.2017 und erhielt die Antwort vom 14.11.2017. Hier wurden zur Beantwortung Module genutzt, die mir bereits bekannt sind. Eine Antwort stellt dies nicht dar.

Die offenen Fragen werde ich nun als einzelne Einwohneranfragen stellen...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Folgende Anfragen an den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung lagen der Verwaltung zur Beantwortung bis zum 20.10.2017 vor:

Schreiben vom 15.05.2017 und 29.05.2017

Die Beantwortung der Anfragen der Schreiben vom 15.05.2017 und 29.05.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 08.06.2017. Die Anfragen wurden im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 28.06.2017 (DS 9/1762) behandelt.

Schreiben vom 20.06.2017

Die Beantwortung der Anfragen des Schreibens vom 20.06.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 26.06.2017. Die Anfragen wurden im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am Mittwoch, den 27.09.2017 (DS 9/1790) behandelt.

Schreiben vom 31.08.2017

In dem Schreiben vom 31.08.2017 wird erinnert an die Beantwortung der Anfragen vom 15.05.2017 und 29.05.2017. Die Beantwortung der Anfragen der Schreiben erfolgte bereits ausführlich mit Antwortschreiben vom 08.06.2017.

Die Anfrage vom 31.08.2017 wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 27.09.2017 (DS 9/1857) behandelt.

Telefaxnachrichten vom 20.09.2017 und 05.10.2017

Grundlage der Nachrichten vom 20.09.2017 und 05.10.2017 war ein Schreiben vom 31.08.2017. Wie bereits oben ausgeführt, erfolgte die Beantwortung bereits ausführlich mit Schreiben vom 08.06.2017. Außerdem befasste sich der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in der Sitzung am 27.09.2017 (DS 9/1857) mit der erneuten Anfrage. Eine erneute Antwort zu diesen Anfragen erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2017.

Schreiben vom 20.10.2017

Im Schreiben vom 20.10.2017 wird noch einmal die bisher erfolgte Korrespondenz mit Ausschuss und Verwaltung aufgelistet. Dabei wird Bezug genommen auf ein Schreiben vom 04.07.2017, welches mit einem Schreiben vom 19.06.2017 an alle Ausschussmitglieder persönlich versendet wurde. Die genannten Schreiben lagen erst mit Schreiben vom 20.10.2017 vor. Mit Schreiben vom 14.11.2017 erfolgte ein Antwortschreiben, in welchem die angefragten Punkte vom 19.06.2017 beachtet und beantwortet wurden.

Die Fragen beziehen sich auf Aussagen des vorhandenen Einzelhandelsgutachtens der GMA von 2008, die vom Fragesteller wieder mit der Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lennepromenade in Beziehung gesetzt werden. Hinsichtlich der Beantwortung dieser Fragen wird erneut auf das Antwortschreiben vom 08.06.2017 verwiesen. Hier wurde bereits auf die Fragen Stellung genommen.

„...Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Zum Einzelhandel zählen folgende Betriebe:

1. *Nahrungs- und Genussmittel (Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Tabak, Bäckerei- und Fischereiprodukten)*
2. *Gesundheit und Körperpflege*
3. *Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf*
4. *Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Spielwaren*
5. *Bekleidung, Schuhe, Sport*
6. *Elektrowaren*
7. *Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände*
8. *Sonstiger Einzelhandel (z. B. Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf, Optik, Schmuck/Uhren)*

*Bei dem Lenne-Café handelt es sich **nicht** um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personengruppen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. **Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.***

Großflächiger Einzelhandel

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren) anzusiedeln. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich und zentral festgelegt. Außerhalb von Versorgungszentren sind nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, die für eine lebenswerte Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich sind. Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen

Versorgungsbereiche ist die Maßstäblichkeit von Planumsatz und Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich der Versorgungslage zu berücksichtigen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Diese Aussage zielt ab auf Areale außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft nur Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und die damit einhergehende Entwicklung für das Versorgungszentrum Letmathe. **Es ist, wie bereits im vorherigen Punkt angeführt, inhaltlich nicht übertragbar auf den Gastronomiebereich und daher auch für die von Ihnen genannte Problematik nicht anwendbar.**

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagerer Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagerer Straße / Zentrum die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint...“

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 04.12.2017

„...Fünfte Einwohneranfrage

...ich erhielt Ihre Antwort vom 30.11.2017 auf meine dritte Einwohneranfrage. Hierin gehen Sie von Kopplungseffekten aus. Wie schon oft mitgeteilt, wissen Branchenkenner dass dies nicht eintreffen wird. Es handelt sich um One-Step-Gäste aus der fernen Umgebung und ortsansässige Gäste, die nicht mehr bzw. weniger die ortsansässige Gastronomie aufsuchen.

Der erhoffte Kopplungseffekt ist eine reine Vermutung.
Eine Vermutung kann kein planerisch sicheres Fundament bilden.

Wenn dieser **Effekt nicht zutrifft** schadet dies enorm den örtlichen Geschäften und der Gastronomie.

Der Schutz der historisch gewachsenen Innenstadt wird vernachlässigt.
Eine wirtschaftliche und städtebauliche Verödung wird gefördert.
Die Urbanität und die soziale Integrationskraft geht teilweise verloren.

Ihre Vermutung benötigt fundamentale Argumente wie ermittelte Hinweise, Daten, Erfahrungen, städteplanerische Erkenntnisse etc.

Meine Frage:

Mit welchen ermittelten Fakten, außer Hoffnung begründen Sie die Vermutung, dass der von Ihnen angenommene Kopplungseffekt eintreten wird?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2022) behandelt.

Kopplungseffekt

Ein Kopplungseffekt entsteht durch den Verbund ähnlicher, ergänzender Betriebstypen durch räumliche Nähe. Wie bereits ausgeführt können sich die verschiedenen Angebote/ Sortimente ergänzen und so für die Kunden stärkere Anreize zum Besuch von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen und Gastronomie bieten.

Die Realisierung des Lenne-Cafés kann aufgrund der Anziehungskraft neuer Kunden zur Steigerung der Kundenfrequenz im Stadtteilzentrum beitragen. Es ist zu vermuten, dass Kunden nicht nur das Lenne-Café sondern eventuell auch die bestehenden Einzelhändler und Gaststätten im Letmather Zentrum besuchen. Ein solcher Besucheraustausch dient in der Regel der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereichs. Daher ist zu erwarten, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 04.12.2017

„...Sechste Einwohneranfrage

...ich erhielt Ihre Antwort vom 30.11.2017 auf meine vierte Einwohneranfrage.

Wieder gibt es umfangreiche, blumige Darstellungen, die aber die Fragen nicht beantworten. Bei der letzten Ausschusssitzung wurde nicht auf diese Einwohneranfrage eingegangen, obwohl ich in der Einwohneranfrage um Beantwortung in der nächsten Ausschusssitzung bat.

Das Gespräch hierzu wurde vorher von Ihnen abgebrochen. Deshalb stelle ich die Fragen jetzt als einzelne Einwohneranfragen.

Sie haben die Möglichkeit, den Stellplatzbedarf gemäß BauO NRW für 6-12 qm Gastraum festzulegen. Sie nehmen einen Mittelwert von nur 9 qm. Dies trifft in der Realität nicht zu. Ich rechnete Ihnen in meinem Schreiben vom 04.07.2017 einen Stellplatzbedarf von 103 Plätzen vor.

Herr Janke äußert im IKZ-Bericht vom 30.8.2017: „100 Parkplätze ist die richtige Zahl“. Wir wissen also, dass wir mehr als die schon gerechneten 39 Plätze benötigen. Wir rechnen mit DURCHSCHNITTlich 1400 Gästen pro Tag, die hauptsächlich von außerhalb kommen.

Sie haben Planungsfreiheit, da es nur festgelegte Richtwerte gibt. Es muss jedoch der Erwartung entsprechen und nicht kleingerechnet werden, was zu Belastungen der Bürger führt, denn anschließend fehlen den hiesigen Bürgern die wichtigen Plätze oder es werden auf ihre Kosten nachträglich Stellplätze errichtet, die nur durch den Systemgastronomen erforderlich wurden. Es ist eine Subvention an den Systemgastronomen, wenn der Stellplatzbedarf vorsätzlich heruntergerechnet wird.

Deshalb meine anscheinend berechnete Frage:

Bei welcher Art Gastronomie wählen Sie einen Stellplatzbedarf pro 6 qm, wenn nicht bei einem Systemgastronomen mit großem Einzugsgebiet und geplanten 1400 Gästen pro Tag?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2024) behandelt.

Berechnung - vorhandene und geplante Stellplätze

Bisher vorhandene Stellplätze

Parkplatz I	
Stellplatzanlage im Bereich des Bebauungsplans Nr. 159	ca. 20 Stellplätze
Parkplatz II	
Stellplatzanlage im Bereich des Bebauungsplans Nr. 160	ca. 35 Stellplätze
Insgesamt bisher vorhanden	ca. 55 Stellplätze

Planung

Parkplatz I	
Verlust der Stellplätze durch Realisierung der Stadtspace West	- ca. 20 Stellplätze
Parkplatz II	
Teilverlust durch Realisierung der Stadtspace West	- ca. 5 Stellplätze
Insgesamt Verlust	- ca. 25 Stellplätze
Vorhandene Stellplätze - Verlust	
55 Stellplätze – 25 Stellplätze	= ca. 30 Stellplätze
Insgesamt noch vorhanden	= ca. 30 Stellplätze
Neugeplante Stellplatzanlage im Bereich des RÜB	= ca. 70 Stellplätze
Vorhandene Stellplätze	= ca. 30 Stellplätze

Neugeplante Stellplätze + vorhandene Stellplätze	=	ca. 100 Stellplätze
70 Stellplätze + 30 Stellplätze		
Insgesamt - Anzahl der Stellplätze	=	ca. 100 Stellplätze

Der Nachweis des Stellplatzbedarfes erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW. Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche	=	360 m ²	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
360 m ² / 9 m ²	=	40 Stellplätze	= 40 Stellplätze

Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht			
Terrassenfläche	=	260 m ² (50% = 130m ²)	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
130 m ² / 9 m ²	=	14,44 Stellplätze	= 15 Stellplätze

Stellplätze gesamt - ohne Minderung	=	55 Stellplätze
--	----------	-----------------------

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

30% von 55 Stellplätzen	=	16 Stellplätze
55 Stellplätze – 16 Stellplätze	=	39 Stellplätze

Stellplätze erforderlich	=	39 Stellplätze
---------------------------------	----------	-----------------------

Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze	=	ca. 100 Stellplätze
Erforderliche Stellplätze für R-Café	=	ca. 39 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze – Erforderliche Stellplätze		
100 Stellplätze – 39 Stellplätze	=	ca. 61 Stellplätze

Nachweis des Stellplatzbedarfs

Nach § 51 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, die einen (zusätzlichen) Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen, notwendige Stellplätze herzustellen. Der Nachweis erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW.

Unter Punkt 6 der Anlage sind Richtzahlen für Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe aufgeführt. Für Gaststätten gilt 1 Stellplatz je 6-12 m² Gastraum. Eine weitere Unterteilung in verschiedene Gastronomiearten ist nicht aufgeführt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 05.12.2017

„...Siebte Einwohneranfrage

...Sie geben an, dass im Frühjahr 2018 ein Verkehrsgutachten für den Innenstadtbereich von Letmathe erstellt wird. Hierzu haben Sie seit 2008 einen Gutachtenhinweis der GMA.

Wie ich Ihnen im Schreiben vom 29.05.2017 mitteilte, hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung in Ihrem Einzelhandelskonzept von 2008 dringend darauf hingewiesen,

...die Lebensmittelmärkte der Innenstadt durch zeitgemäßen Marktauftritt und entsprechendem Stellplatzangebot unbedingt zu fördern.

Dabei wird eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen, um Synergien im Rahmen von Kopplungseinkäufen in benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu nutzen.

(PS: Penny neben der Innenstadt und Netto in der Grüne waren eine gegenläufige Planung.)

Wie stellen Sie in Zukunft einen Parkplatzmangel fest? Kundenbefragung?

Wird in das Verkehrsgutachten erst nach einem Beschluss „FÜR ein R Cafe“ erarbeitet?

Sollte in das Gutachten nicht besser der Stellplatzbedarf des Systemgastronomen einbezogen werden?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2024) behandelt.

Feststellung von Parkplatzmangel

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens für den Innenstadtbereich von Letmathe wird unter anderen Punkten auch die bestehende Stellplatzsituation im Zentrumsbereich betrachtet.

Die Erarbeitung des Gutachtens erfolgt mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Durchführung eines Workshops im Frühjahr 2018.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 05.12.2017

„...Achte Einwohneranfrage

*Ich verweise noch einmal auf das letzte Einzelhandelsgutachten für die Stadt Iserlohn von 2008, erstellt durch die **GMA**, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung und den § 34 BauGB. Ich bitte um Beachtung bei der Planung von Systemgastronomie dieser Größenordnung. Aus meiner Sicht findet dieses nicht ausreichend Beachtung. Mit Bezug auf mein Schreiben „LETMATHE WÄRE FAST VERHUNGERT“ weise ich auf die Stellungnahme der GMA hin.*

Zum Standort Letmathe:

Die Ausstrahlungskraft des Versorgungszentrums wird insbesondere durch drei Lebensmittel-SB-Märkte und eines Warenhauses mit der Funktion von Magnetbetrieben bestimmt.

...Zudem ist auf den nicht zeitgemäßen Marktauftritt (z. B. Dimensionierung, Stellplätze) der drei Lebensmittelmärkte hinzuweisen. Ein Ausbau und eine Aufwertung der im Versorgungszentrum ansässigen Betriebe, sowie des Standortumfelds sind zu empfehlen.

...Für die künftige Weiterentwicklung des Versorgungszentrums wird empfohlen, die bestehende Besatzstruktur zu stabilisieren.

...Dabei wird eine Konzentration von Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen, um Synergien im Rahmen von Kopplungseinkäufen in benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu nutzen.

Nun schreiben Sie mir bitte nicht, dass das R-Café im Versorgungszentrum liegen werde. Hierfür nämlich für den Standort Hagener Straße hätte der Franchisenehmer kein Interesse. Auch nicht beschreiben, dass das R-Café kein Einzelhandel ist und welche Sortimentslisten für den Einzelhandel gültig sind. Ein großer Laden zieht Kunden aus anderen Bereichen. Egal ob Einzelhandel oder Systemgastronomie.

Herr Janke schreibt: „... ist allerdings realistisch davon auszugehen, dass Besucher auch auf öffentlichen Stellplätzen im direkten Umfeld, also vor allem ... am Langen Kummer nach Parkplätzen suchen werden...“ Die 39 errechneten Stellplätze sind bei Weitem nicht ausreichend.

Meine Frage: Wo sollen die Käufer der City parken, die bisher in diesem Bereich parken konnten?

Antwort: Auf dem Regenüberlaufbecken ist falsch, da dort schon alles mit Café-Besuchern belegt ist...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2024) behandelt.

Neuordnung der Stellplatzanlagen

Stellplatzanlage „Langer Kummer“

Um die geplante Verbindungsachse „Stadtspange West“ realisieren zu können, muss die im Bereich „Lennedamm“ bestehende Stellplatzanlage sowie die im Bereich des Regenüberlaufbeckens bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Spielanlage neu gegliedert werden.

Die bisher vorhandene Stellplatzanlage „Langer Kummer“ soll um weitere Stellplätze ergänzt in den Bereich des Regenüberlaufbeckens „Fingerhutsmühle“ verlagert werden.

Der bisher vorhandene Parkplatz „Langer Kummer“ hat eine Kapazität von ca. 20 Pkw-Stellplätzen. Mit der Verlagerung und Neuordnung der Anlage in den Bereich des Regenüberlaufbeckens können jetzt ca. 70 Stellplätze realisiert werden. Die Zufahrt soll über die Straße „Alter Markt“ erfolgen, die Ausfahrt über den Lennedamm.

Stellplatzanlage östlich der „Stadtspange West“

Um die geplante Verbindungsachse „Stadtspange West“ realisieren zu können, wird die im Bereich bestehende Stellplatzanlage neu gegliedert. Es entstehen in diesem Bereich durch die Neugliederung zusätzliche Stellplätze.

Planung

Neugeplante Stellplatzanlage im Bereich des RÜB	=	ca. 70 Stellplätze
Vorhandene Stellplätze	=	ca. 30 Stellplätze
Neugeplante Stellplätze + vorhandene Stellplätze 70 Stellplätze + 30 Stellplätze	=	ca. 100 Stellplätze
Insgesamt - Anzahl der Stellplätze	=	ca. 100 Stellplätze
Erforderliche Stellplätze für R-Café gem. Stellplatznachweis	=	ca. 39 Stellplätze
Anzahl der Stellplätze – Erforderliche Stellplätze 100 Stellplätze – 39 Stellplätze	=	ca. 61 Stellplätze

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 05.12.2017

„...Neunte Einwohneranfrage

ich erhielt ihre Antwort vom 30.11.2017 auf meine vierte Einwohneranfrage bezüglich R-Cafe. Wieder gibt es umfangreiche, blurnige Darstellungen, die aber die Fragen nicht beantworten.

Bei der letzten Ausschusssitzung wurde nicht auf diese Einwohneranfrage eingegangen, obwohl ich in der Einwohneranfrage um Beantwortung in der nächsten Ausschusssitzung bat. Das Gespräch hierzu wurde vorher von Ihnen abgebrochen. Deshalb stelle ich die Fragen jetzt als einzelner Einwohneranfragen.

Wann würden Sie bei der Feuerwehr weitere Parkplätze errichten?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2024) behandelt.

Errichtung von weiteren Stellplätzen

Bei Erkennbarkeit eines weiteren Bedarfs an Stellplätzen ist es möglich, im Bereich der Feuerwehr Letmathe weitere Stellplätze zu errichten.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 05.12.2017

„...Zehnte Einwohneranfrage

*Herr Janke äußert im IKZ-Bericht über das R-Cafe vom 30.08.2017:
100 Parkplätze ist die richtige Zahl. Sollte es zu Engpässen kommen würden Potenzialflächen für weitere Parkplätze im Bereich der Feuerwehr zur Verfügung stehen.*

*Daraufhin stellte ich in meiner vierten Einwohneranfrage u.a. die Frage:
Wie würden die dadurch entstandenen Kosten getragen?
Die Antwort lautete: „...sind die Kosten von der Stadt Iserlohn zu tragen“...*

*Wir stellen fest:
Der Bedarf des R-Cafes für Stellplätze ist mindestens 100.
Der riesige Systemgastronom muss nur schön gerechnete 39 Stellplätze ablösen,
Dadurch besteht weitere Verknappung des Stellplatzbedarfs,
Bürger und Einzelhandel leiden unter der Verknappung.
Nun müssen weitere Stellplätze errichtet werden.
Die Kosten werden durch den Steuerzahler getragen.*

Meine Frage:

Wird der Stellplatzbedarf realitätsfremd gerechnet, damit der Systemgastronom nicht abspringt?

Welchen Ablösebetrag berechnen Sie dem Franchisegeber pro Stellplatz?

(Nicht als Antwort eine Änderung gem. § x BauGB odgl. Nennen, sondern Euro)...

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte bereits teilweise mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde teilweise im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2024) behandelt.

Nachweis des Stellplatzbedarfs

Nach § 51 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der derzeit gültigen Fassung sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, die einen (zusätzlichen) Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen, notwendige Stellplätze herzustellen. Der Nachweis erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW.

Gemäß dieser Anlage wird als Richtzahl ein Stellplatz für je 6-12 m² Gastraum zugrunde gelegt. In der folgenden Berechnung wird daher der Durchschnittswert von 9 m² Gastraum / Stellplatz angenommen.

Danach ergibt sich folgende Berechnung:

Gastraumfläche	=	360 m ²	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
360 m ² / 9 m ²	=	40 Stellplätze	= 40 Stellplätze

Terrassenfläche außen wird mit 50 % in Ansatz gebracht			
Terrassenfläche	=	260 m ² (50% = 130m ²)	
1 Stellplatz je 6 – 12 m ² Verkaufsnutzfläche			
130 m ² / 9 m ²	=	14,44 Stellplätze	= 15 Stellplätze

Stellplätze gesamt - ohne Minderung	=	55 Stellplätze
--	---	-----------------------

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

30% von 55 Stellplätzen	=	16 Stellplätze
55 Stellplätze – 16 Stellplätze	=	39 Stellplätze

Stellplätze erforderlich

= 39 Stellplätze

Stellplatzsatzung

Die Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrags zur Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) ist öffentlich einsehbar unter der Internetadresse:

<http://www.iserlohn.de/rathaus-politik/rathaus/satzungen-verordnungen/bauwesen/>

Für die Zahlung eines Geldbetrages gemäß § 51 Abs.5 BauO NRW werden zwei Gebietszonen, jeweils auf den Ortsteil abgestimmt, festgesetzt.

Die Gebietszonen umfassen folgende Gebiete:

Zone 1 Is	=	Iserlohn - Zentrum
Zone 1 Le	=	Letmathe - Zentrum
Zone 2	=	restliches Stadtgebiet

Der Standort des geplanten Lenne-Cafés befindet sich außerhalb des in der Satzung festgesetzten Zentrumsbereichs für Letmathe und wird daher dem restlichen Stadtgebiet zugeordnet (Zone 2) zugeordnet. Danach beträgt der zu zahlende Geldbetrag je Stellplatz 3.525 Euro.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 05.12.2017

„...Elfte Einwohneranfrage

Ich stelle nochmals die Frage:

Gehen Sie davon aus, dass ca. 30% der Gäste zum R-Café mit dem Bus kommen?

Wenn das nicht der Fall ist, erklärt sich der Abzug von 30% bei der Stellplatzberechnung nicht. Mir wurde als Begründung nochmals das Textmodul „ÖPNV-Haltepunkt“ geschickt. Haltestelle < 400m entfernt, 20 Minuten-Takt, 06.00 bis 19.00 Uhr, 30% Abzug berechtigt.

An der Uhrzeit können wir schon sehen, dass hierfür keine Gastronomie, die besonders nach 19.00 Uhr ihren Umsatz einfährt, gemeint sein kann. Auch Sie können nicht davon ausgehen, dass Gäste mit dem Autobus kommen. Sollte dies doch der Fall sein, schicken Sie einen Praktikanten zwecks Befragung zum Café del Sol oder nach Neheim zum R-Café.

*Ich weise darauf hin, dass es sich bei diesem Abzug um eine **Kann-Bestimmung** handelt. Sie müssen nicht 30% vom Stellplatzbedarf abziehen. Sie können es. Planer sollten dies nur tun, wenn auch von Busgästen auszugehen ist. Wenn es sich aber um den zu erwartenden Systemgastronomie handelt wissen wir, dass unter einem % mit dem Bus zu erwarten sind. Der Abzug ist wieder zum Vorteil des Franchisegebers und zum Nachteil des Bürgers. Also verdeckte Subvention.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2024) behandelt.

Reduzierung der Stellplatzanzahl aufgrund eines ÖPNV-Anschlusses

Ohne Minderung sind entsprechend der Stellplatzberechnung 55 Stellplätze nachzuweisen. Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung VV BauO NRW „Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder (§ 51 BauO NRW)“ kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30% gemindert werden, vorausgesetzt, dass das Bauobjekt weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt liegt und wenn zwischen 6.00 und 19.00 Uhr mindestens eine Linie im 20-Minuten-Abstand die Haltestelle bedient. Im Bereich Alter Markt befinden sich 2 Haupthaltestellen mit einem Abstand von < 400 m. Die Haltestellen werden im 10 -15 Minuten-Takt angefahren. Somit kann der Stellplatznachweis von 55 auf 39 reduziert werden.

30% von 55 Stellplätzen	=	16 Stellplätze
55 Stellplätze – 16 Stellplätze	=	39 Stellplätze
Stellplätze erforderlich	=	39 Stellplätze

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 05.12.2017

„...Zwölfte Einwohneranfrage

In Bezug auf die Stellplatzberechnung für das R-Café stelle ich Ihnen nochmal die Frage:

Warum wird der Franchisegeber mit der mangelnden Stellplatz-Bedarfsrechnung subventioniert...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2024) behandelt.

Mangelnde Stellplatzberechnung / Subventionierung

Der Nachweis der Stellplätze für das Lenne-Café erfolgt gem. § 51 BauO NRW nach Anlage 51.11. VV BauO NRW und gilt unabhängig nach Art der Gastronomie für alle gastronomischen Einrichtungen gleich. Das geplante Lenne-Café wird nicht subventioniert.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 05.12.2017

„...Dreizehnte Einwohneranfrage

Herr Janke äußerte im IKZ-Bericht vom 30.08.2017:

100 Parkplätze ist die richtige Zahl. Sollte es zu Engpässen kommen würden Potenzialflächen für weitere Parkplätze im Bereich der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Die Errichtungskosten sind dann vom Steuerzahler zu tragen, obwohl der Systemgastronom durch seinen hohen Bedarf die Neuerrichtung der Feuerwehr-Stellplätze erzwingt. Subvention.

Trotzdem ist dem Einzelhandel in der City mit den neuen Stellplätzen nur geringer Vorteil geschaffen. Der Mensch ist ein Faultier. Schon zu meinen gewerblichen Zeiten wusste ich, dass der Kunde am liebsten in den Laden fahren würde. Mitarbeiter musste ich kontinuierlich anweisen, zur Verfügung stehende Parkplätze mit einem Fußweg von unter einer Minute zu nutzen, um den Kunden die gewerblichen Stellplätze zu überlassen.

Der Abstand zu den neuen Stellplätzen an der Feuerwehr zur City beträgt 400m – 900m. Da finden sich wenige die sich die Mühe machen, von diesem Platz aus in der City einzukaufen und anschließend die schweren Tüten ins Auto zu schleppen. Ihre Annahme das Stellplätze an der Feuerwehr von City-Kunden genutzt werden, entspricht wieder einmal nicht der menschlichen Verhaltensweise.

Deshalb noch einmal meine Frage:

Ist Ihnen klar, dass der Feuerwehrbereich nicht mehr in / an der Einkaufszone liegt?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2024) behandelt.

Errichtung von weiteren Stellplätzen

Bei Erkennbarkeit eines weiteren Bedarfs an Stellplätzen ist es möglich, im Bereich der Feuerwehr Letmathe weitere Stellplätze zu errichten.

Kosten für zusätzliche Stellplätze

Da es sich bei der Ausweisung von zusätzlichen Stellplätzen um eine öffentliche Parkfläche handelt, sind die Kosten von der Stadt Iserlohn zu tragen.

Entfernung zur Einkaufszone

Die Entfernung zwischen Stellplatzanlage im Bereich der Feuerwehr und dem Stadtteilzentrum beträgt ca. 400 - 500 m. Zum Lenne-Café beträgt die Entfernung ca. 300 m. Damit ist eine verhältnismäßig gute fußläufige Anbindung gegeben.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 05.12.2017

„...Vierzehnte Einwohneranfrage

*viele Bürger haben ihre Bedenken zu der Systemgastronomie R-Café geäußert.
Nun habe ich alter Mann dies auch im internet gefunden.
Offensichtlich gehören alle Stellungnahmen der Bürger in den Papierkorb.
Auch das Schreiben vom Wirtverein etc. auf dem alle 32 Betriebe unterzeichnet haben.
Haben Sie als Ausschussmitglied tatsächlich die Einwände gelesen,
oder das grüne Papier nur abgeheftet?
Nicht wieder empört sein über diese Frage.
Denn unter JEDER Stellungnahme steht anschließend immer das Selbe.*

*„Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander
sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht
erforderlich.*

Es kann nicht sein, dass Einwendungen IVIMER unberechtigt sind.

Nun meine Frage:

*Gehen Sie wirklich davon aus, dass alle Einwendungen unberechtigt sind?
Lassen Sie die Antworten nur durch die Verwaltung beantworten?
Ist ihnen klar, dass die Antworten offensichtlich so umfangreich sind, dass Normalbürger
gelähmt sind?
Wissen Sie, dass die Antworten zwar umfangreich sind, aber viele Antworten fehlen?*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Folgende Anfragen an den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung lagen bzw. liegen der Verwaltung vom Fragesteller zur Beantwortung bis zum 05.12.2017 vor:

Schreiben vom 15.05.2017 und 29.05.2017

Die Beantwortung der Anfragen der Schreiben vom 15.05.2017 und 29.05.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 08.06.2017. Die Anfragen wurden im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 28.06.2017 (DS 9/1762) behandelt.

Schreiben vom 20.06.2017

Die Beantwortung der Anfragen des Schreibens vom 20.06.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 26.06.2017. Die Anfragen wurden im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am Mittwoch, den 27.09.2017 (DS 9/1790) behandelt.

Schreiben vom 31.08.2017

In dem Schreiben vom 31.08.2017 wird erinnert an die Beantwortung der Anfragen vom 15.05.2017 und 29.05.2017. Die Beantwortung der Anfragen der Schreiben erfolgte bereits ausführlich mit Antwortschreiben vom 08.06.2017.

Die Anfrage vom 31.08.2017 wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 27.09.2017 (DS 9/1857) behandelt.

Telefaxnachrichten vom 20.09.2017 und 05.10.2017

Grundlage der Nachrichten vom 20.09.2017 und 05.10.2017 war ein Schreiben vom 31.08.2017. Wie bereits oben ausgeführt, erfolgte die Beantwortung bereits ausführlich mit Schreiben vom 08.06.2017. Außerdem befasste sich der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in der Sitzung am 27.09.2017 (DS 9/1857) mit der erneuten Anfrage. Eine erneute Antwort zu diesen Anfragen erfolgte mit Schreiben vom 17.10.2017.

Schreiben vom 20.10.2017

Im Schreiben vom 20.10.2017 wird noch einmal die bisher erfolgte Korrespondenz mit Ausschuss und Verwaltung aufgelistet. Dabei wird Bezug genommen auf ein Schreiben vom 04.07.2017, welches mit einem Schreiben vom 19.06.2017 an alle Ausschussmitglieder persönlich versendet wurde. Die genannten Schreiben lagen erst mit Schreiben vom 20.10.2017 vor. Mit Schreiben vom 14.11.2017 erfolgte ein Antwortschreiben, in welchem die angefragten Punkte vom 19.06.2017 beachtet und beantwortet wurden.

Schreiben vom 20.11.2017 (3. Einwohneranfrage)

Die Beantwortung der Anfragen des Schreibens vom 20.11.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfragen wurden im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am Mittwoch, den 29.11.2017 (DS 9/2022) behandelt.

Schreiben vom 21.11.2017 (4. Einwohneranfrage)

Die Beantwortung der Anfragen des Schreibens vom 21.11.2017 erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfragen wurden im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am Mittwoch, den 29.11.2017 (DS 9/2024) behandelt.

Schreiben vom 03.12.2017

Im Schreiben vom 03.12.2017 wird angekündigt, dass alle nun folgenden Fragen als einzelne Anfragen im Rahmen der Einwohneranfrage im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung gestellt werden. Das Schreiben wurde als abgegebene Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB behandelt und liegt dieser Drucksache zur Abwägung vor.

Schreiben vom 04.12.2017 (5. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2037) behandelt.

Schreiben vom 04.12.2017 (6. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2038) behandelt.

Schreiben vom 05.12.2017 (7. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2039) behandelt.

Schreiben vom 05.12.2017 (8. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2040) behandelt.

Schreiben vom 05.12.2017 (9. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2041) behandelt.

Schreiben vom 05.12.2017 (10. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2042) behandelt.

Schreiben vom 05.12.2017 (11. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2043) behandelt.

Schreiben vom 05.12.2017 (12. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2044) behandelt.

Schreiben vom 05.12.2017 (13. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2045) behandelt.

Schreiben vom 05.12.2017 (14. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2047) behandelt.

Schreiben vom 07.12.2017 (15. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2048) behandelt.

Schreiben vom 07.12.2017 (16. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2049) behandelt.

Schreiben vom 07.12.2017 (17. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2050) behandelt.

Schreiben vom 07.12.2017 (18. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2051) behandelt.

Schreiben vom 07.12.2017 (19. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2052) behandelt.

Schreiben vom 13.12.2017 (20. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2054) behandelt.

Schreiben vom 13.12.2017 (21. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2055) behandelt.

Schreiben vom 13.12.2017 (22. Einwohneranfrage)

Diese Anfrage wird im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 24.01.2017 (DS 9/2056) behandelt.

Zusätzlich werden die Einwohneranfragen als abgegebene Stellungnahmen im Rahmen der Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 379 „Lenneradweg (Abschnitt – Promenade Letmathe)“ und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ gewertet und liegen dem Rat der Stadt vor Fassung des Satzungsbeschlusses mit dieser Drucksache zur Beratung vor.

Anhand der vorher gemachten Auflistung wird deutlich, dass sich Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung und Verwaltung umfangreich und detailliert mit den Anfragen des Fragestellers beschäftigt haben. Die Antworten wurden bzw. werden dem Fragesteller mit Antwortschreiben per Post noch einmal zur Verfügung gestellt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 07.12.2017

„...Fünfzehnte Einwohneranfrage

Bezüglich der Genehmigung des Systemgastronoms R-Café habe ich folgende Fragen:

Gehen Sie von einem Kopplungseffekt für ansässige Betriebe in der City aus?

Wie ist dies begründet?

Haben Sie Informationen über die Auswirkung bei sehr ähnlichen Standorten eingeholt?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Beantwortung der o. g. Anfrage erfolgte mit Antwortschreiben vom 30.11.2017. Die Anfrage wurde im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohnerfragestunde“ in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung am 29.11.2017 (DS 9/2022) behandelt. Inhaltlich ist die Anfrage identisch mit der 5. Einwohneranfrage an den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung für die Sitzung am 24.01.2018 (DS 9/2037).

Kopplungseffekt

Ein Kopplungseffekt entsteht durch den Verbund ähnlicher, ergänzender Betriebstypen durch räumliche Nähe. Wie bereits ausgeführt können sich die verschiedenen Angebote/Sortimente ergänzen und so für die Kunden stärkere Anreize zum Besuch von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen und Gastronomie bieten.

Die Realisierung des Lenne-Cafés kann aufgrund der Anziehungskraft neuer Kunden zur Steigerung der Kundenfrequenz im Stadtteilzentrum beitragen. Es ist zu vermuten, dass Kunden nicht nur das Lenne-Café sondern eventuell auch die bestehenden Einzelhändler und Gaststätten im Letmather Zentrum besuchen. Ein solcher Besucheraustausch dient in der Regel der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereichs. Daher ist zu erwarten, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 07.12.2017

„...Sechzehnte Einwohneranfrage

Die Rahmensetzung der GMA-Gesellschaft für Markt und Absatzforschung ist schwerpunktmäßig darauf gerichtet, die ERHALTUNG und zielgerichtete WEITERENTWICKLUNG der Innenstadt planerisch abzusichern und zu fördern.

*Steht dies im Einklang mit einem Systemgastronomen DIESER GRÖSSE an der Lenne?
Wenn ja, wie begründen Sie das?..“*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Fragen beziehen sich auf Aussagen des vorhandenen Einzelhandelsgutachtens der GMA von 2008, die mit der Errichtung einer gastronomischen Einrichtung an der Lennepromenade in Beziehung gesetzt werden.

Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Zum Einzelhandel zählen folgende Betriebe:

1. Nahrungs- und Genussmittel (Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Tabak, Bäckerei- und Fischereiprodukten)
2. Gesundheit und Körperpflege
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Spielwaren
5. Bekleidung, Schuhe, Sport
6. Elektrowaren
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände
8. Sonstiger Einzelhandel (z. B. Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf, Optik, Schmuck/Uhren)

Bei dem Lenne-Café handelt es sich **nicht** um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Großflächiger Einzelhandel

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren) anzusiedeln. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich und zentral festgelegt. Außerhalb von Versorgungszentren sind nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, die für eine lebenswerte Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich sind. Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Maßstäblichkeit von Planumsatz und Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich der Versorgungslage zu berücksichtigen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Diese Aussage zielt ab auf Areale außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft nur Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und die damit einhergehende Entwicklung für das Versorgungszentrum Letmathe. Es ist, wie bereits im vorherigen Punkt angeführt, inhaltlich nicht übertragbar auf den Gastronomiebereich und daher auch für die von Ihnen genannte Problematik nicht anwendbar.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 07.12.2017

„...Siebzehnte Einwohneranfrage

Im Einzelhandelsgutachten der GMA aus 2008 heißt es:

*Die Modellrechnung zeigt eine versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklung auf, die KEINE strukturgefährdende Umverteilung für den ansässigen Einzelhandel erwarten lässt. Es handelt sich um **Orientierungswerte für eine strukturverträgliche Weiterentwicklung des Standorts...***

Die Untersuchung dient der Erhaltung der Innenstadt ... kommt es insbesondere darauf an, die Bestandsfähigkeit der stadtgeschichtlich gewachsenen Versorgungskerne zu erhalten und die multifunktionale Struktur der Stadtteilzentren durch wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsfunktionen zu sichern.

*Sollte dies nicht auch für Gastronomen, Konditoreien, Eisdiele etc. Anwendung finden?
Wenn nein, warum nicht?*

Gehen Sie davon aus, dass ein R-Café keine negativen Auswirkungen auf bereits Ansässige hat?

Wenn nein, warum nicht?

Hierzu erinnere ich an die Meinung von Frau Kordes, die sich zur drohenden Abwanderung von inhabergeführten Gaststätten hin zur neuen Systemgastronomie äußerte:

„DEFINITIV PASSIERT DAS NICHT! Publikum das ins Café Krönchen geht, ins Haus Höynck oder zum Schälk wird NICHT in das neue Café gehen...“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Bei dem Lenne-Café handelt es sich **nicht** um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 07.12.2017

„...Achtzehnte Einwohneranfrage

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung schrieb:

...bedürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben in jedem Fall einer Einzelfallbetrachtung, die nicht durch ein vorliegendes Zentrenkonzept ersetzt werden kann.

Zu der Planung des R-Cafés stelle ich folgende Frage:

Was beinhaltet die Einzelfallbetrachtung bei dieser großflächigen Systemgastronomie?

Wurde die Förderung des Funktions- und Bedeutungsverlustes der Innenstadt gesehen.

Bitte antworten Sie nicht, dass wegen bebauungsplans XY eine Einzelfallbetrachtung nicht nötig ist. Oder dass ein Zentrenkonzept nur für den Einzelhandel mit der Sortimentsliste sowieso Gültigkeit hat.

Es geht einfach um eine Erhaltung der Lebendigkeit der Innenstadt, die durch das geplante Café geschädigt wird...

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Zum Einzelhandel zählen folgende Betriebe:

1. Nahrungs- und Genussmittel (Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Tabak, Bäckerei- und Fischereiprodukten)
2. Gesundheit und Körperpflege
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Spielwaren
5. Bekleidung, Schuhe, Sport
6. Elektrowaren
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände
8. Sonstiger Einzelhandel (z. B. Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf, Optik, Schmuck/Uhren)

Bei dem Lenne-Café handelt es sich nicht um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Großflächiger Einzelhandel

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren)

anzusiedeln. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich und zentral festgelegt. Außerhalb von Versorgungszentren sind nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, die für eine lebenswerte Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich sind. Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Maßstäblichkeit von Planumsatz und Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich der Versorgungslage zu berücksichtigen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Diese Aussage zielt ab auf Areale außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft nur Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und die damit einhergehende Entwicklung für das Versorgungszentrum Letmathe. Es ist, wie bereits im vorherigen Punkt angeführt, inhaltlich nicht übertragbar auf den Gastronomiebereich und daher auch für die von Ihnen genannte Problematik nicht anwendbar.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Planungsrechtliche Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen

Die Anforderungen an die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben sind in den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

§ 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bereich der Hagener Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ und Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“. Im Rahmen der Festsetzungen dieser Pläne ist bereits heute die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

§ 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Der Maßstab der Zulässigkeit von Vorhaben ist hier die vorhandene Umgebung. Das beabsichtigte Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Eigenart der

näheren Umgebung "einfügen". Wenn die vorher genannten Kriterien erfüllt sind, ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 07.12.2017

„...Neunzehnte Einwohneranfrage

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung schreibt im Zentrenkonzept für Iserlohn aus dem Jahr 2008:

Der § 34 BauGB fordert höhere Anforderungen an die städtebauliche Verträglichkeit und fordert zu belegen, ob und inwieweit ein Einzelhandelsvorhaben gewachsene Versorgungsstrukturen im Bestand gefährdet oder in der Entwicklungsfähigkeit einschränkt.

*Schränkt großflächige Systemgastronomie die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt ein?
Wenn nein, warum nicht?..“*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Zum Einzelhandel zählen folgende Betriebe:

1. Nahrungs- und Genussmittel (Verkauf von Lebensmitteln, Getränken, Tabak, Bäckerei- und Fischereiprodukten)
2. Gesundheit und Körperpflege
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf
4. Bücher, Zeitschriften, Papier-, Büro-, Schreibwaren, Spielwaren
5. Bekleidung, Schuhe, Sport
6. Elektrowaren
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsgegenstände
8. Sonstiger Einzelhandel (z. B. Bau- Heimwerker- und Gartenbedarf, Optik, Schmuck/Uhren)

Bei dem Lenne-Café handelt es sich nicht um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder

bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Großflächiger Einzelhandel

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nur noch in zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Ortsmittelpunkten und Stadtteilzentren) anzusiedeln. Die zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich und zentral festgelegt. Außerhalb von Versorgungszentren sind nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, die für eine lebenswerte Entwicklung der Innenstädte nicht zwingend erforderlich sind. Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Maßstäblichkeit von Planumsatz und Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich der Versorgungslage zu berücksichtigen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung keinen Schaden nehmen. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung liegt dann vor, wenn sich bei Realisierung des Vorhabens etwa kleinere Betriebe in der näheren Umgebung nicht mehr halten könnten und dies für die nicht motorisierte Bevölkerung zu längeren Wegen führen würde. Diese Aussage zielt ab auf Areale außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept trifft nur Aussagen zur Einzelhandelsstruktur und die damit einhergehende Entwicklung für das Versorgungszentrum Letmathe. Es ist, wie bereits im vorherigen Punkt angeführt, inhaltlich nicht übertragbar auf den Gastronomiebereich und daher auch für die von Ihnen genannte Problematik nicht anwendbar.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“ die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Planungsrechtliche Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen

Die Anforderungen an die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben sind in den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

§ 30 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bereich der Hagener Straße liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 159 „Letmathe – Alter Markt“ und Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum“. Im Rahmen der Festsetzungen dieser Pläne ist bereits heute die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-

Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

§ 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Der Maßstab der Zulässigkeit von Vorhaben ist hier die vorhandene Umgebung. Das beabsichtigte Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung "einfügen". Wenn die vorher genannten Kriterien erfüllt sind, ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 13.12.2017

„...Zwanzigste Einwohneranfrage

Im Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung für Iserlohn und Umgebung aus 2008 heißt es:

*Die Modellrechnung zeigt eine versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklung auf, die KEINE strukturgefährdende Umverteilung für den ortsansässigen Einzelhandel erwarten lässt. Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für eine strukturverträgliche Weiterentwicklung** des Standorts...*

Die Untersuchung dient der Erhaltung der Innenstadt.

...kommt es insbesondere darauf an, die Bestandsfähigkeit der stadtgeschichtlich gewachsenen Versorgungskerne zu erhalten und die multifunktionale Struktur der Stadtteilzentren durch wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsfunktionen zu sichern.

Sollte dies nicht auch für Gastronomen, Konditoren, Eisdielen etc. Anwendung finden? Wenn nein, warum nicht?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Bei dem Lenne-Café handelt es sich **nicht** um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle

verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 13.12.2017

„...Einundzwanzigste Einwohneranfrage

Im Einzelhandelsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung für Iserlohn und Umgebung aus 2008 heißt es:

Die Abkopplung der Einzelhandlesentwicklung bringt die Gefahr einer wirtschaftlichen und städtebaulichen Verödung und würde damit auch die Urbanität und die soziale Integrationskraft der Zentren infrage stellen.

Die Abkopplung der Gastronomen hat den gleichen Effekt.

Wenn nein warum nicht?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Bei dem Lenne-Café handelt es sich **nicht** um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und

nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Schreiben vom 13.12.2017

„...Zweiundzwanzigste Einwohneranfrage

Im Einzelhandelsgutachten der GMA aus 2008 heißt es:

Die Modellrechnung zeigt eine versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklung auf, die KEINE strukturgefährdende Umverteilung für den ansässigen Einzelhandel erwarten lässt.

*Es handelt sich somit um **Orientierungswerte für eine strukturverträgliche Weiterentwicklung** des Standorts...*

Die Untersuchung dient der Erhaltung der Innenstadt.

...kommt es insbesondere darauf an, die Bestandsfähigkeit der stadthistorisch gewachsenen Versorgungskerne zu erhalten und die multifunktionale Struktur der Stadtteilzentren durch wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsfunktionen zu sichern.

KEINE strukturgefährdende Umverteilung ist hier auf den Einzelhandel bezogen. Dieser soll mit vernünftiger Planung überleben können. Es soll die Lebendigkeit der Innenstadt aufrecht erhalten und gesichert werden.

Hat dies nicht auch für Gastronomie, Eisdielen und Konditoreien etc. in der Innenstadt keine Gültigkeit?

Wenn nein, warum nicht?..“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Einzelhandelsgutachten der GMA 2008

Das Einzelhandelskonzept für Iserlohn zeigt die quantitativen und qualitativen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Iserlohn als Einzelhandelsstandort im

Rahmen eines Gesamtkonzepts auf und definiert notwendige Maßnahmen für eine zielgerichtete Entwicklung der Einzelhandelsstruktur.

Bei dem Lenne-Café handelt es sich **nicht** um einen typischen Einzelhandelsbetrieb sondern es ist als gastronomische Einrichtung dem Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die Dienstleistung „Gastronomie“ besteht in der Zubereitung von Speisen und Getränken sowie der zur Verfügungsstellung von Aufenthaltsplätzen. Ein Betrieb ist dem Gaststättengewerbe zuzuordnen, wenn Getränke und zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden (Schank- und Speisewirtschaft) und der Betrieb jedermann oder bestimmten Personenkreisen zugänglich ist. Bei der Dienstleistung steht die Leistung und nicht der materielle Wert eines Endproduktes im Mittelpunkt. Im Einzelhandel dagegen, werden "nur" Waren von unterschiedlichen Anbietern beschafft und an Endverbraucher abgegeben. Das vorhandene Einzelhandelskonzept für Iserlohn ist daher auch nicht inhaltlich übertragbar auf den Gastronomiebereich.

Verträglichkeitsgutachten / Auswirkungsanalyse

Die Erarbeitung eines Verträglichkeitsgutachtens als Nachweis, ob Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen zu erwarten sind, ist nicht notwendig.

Schon heute ist im Bereich der Hagener Straße im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160 „Hagener Straße / Zentrum die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung in einem gleichen Größenumfang wie das geplante Lenne-Café zulässig ohne Prüfung, ob das Vorhaben gegenüber den anderen gastronomischen Einrichtungen verträglich erscheint.

Kopplungseffekt

Ein Kopplungseffekt entsteht durch den Verbund ähnlicher, ergänzender Betriebstypen durch räumliche Nähe. Wie bereits ausgeführt können sich die verschiedenen Angebote/ Sortimente ergänzen und so für die Kunden stärkere Anreize zum Besuch von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen und Gastronomie bieten.

Die Realisierung des Lenne-Cafés kann aufgrund der Anziehungskraft neuer Kunden zur Steigerung der Kundenfrequenz im Stadtteilzentrum beitragen. Es ist zu vermuten, dass Kunden nicht nur das Lenne-Café sondern eventuell auch die bestehenden Einzelhändler und Gaststätten im Letmather Zentrum besuchen. Ein solcher Besucheraustausch dient in der Regel der Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereichs. Daher ist zu erwarten, dass ein Kopplungseffekt mit Umsetzung der Planung besteht.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind Änderungen an dem Bebauungsplan aufgrund der vorgebrachten Anregung nicht erforderlich.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

Märkischer Kreis

Mit Schreiben vom 22.03.2017, AZ: 44-61.22-Iserlohn wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätzliche Bedenken gegen die v. g. Planung bestehen aus Sicht des Märkischen Kreises nicht. Es ist das Folgende zu beachten:

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des Altstandortes der ehemaligen Schwerter Nickelwerke (Nr. 06/056, Fingerhutsmühle) dar, der in der Karte entsprechend gekennzeichnet ist.

Die bisher auf der Fläche durchgeführten Untersuchungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 159 - 5. Änderung nachvollziehbar berücksichtigt.

Daher bestehen gegen die geplante Nutzungsänderung des Parkplatzes (westlich der sanierten Fläche, RRB) keine Einwände, wenn eine orientierende Untersuchung hinsichtlich der Spielplatznutzung entsprechend der BBodSchV durchgeführt wird. Inwieweit dazu die alten Untersuchungen verwendet werden können, ist im Rahmen dieser orientierenden Untersuchung zu klären.

Der Untersuchungsumfang wurde schon mit der Abteilung 61/6, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Iserlohn abgestimmt. Hieraus sich ergebende Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises umzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Fläche der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 - Alter Markt liegt nach dem Altlastenkataster des Märkischen Kreises - Untere Bodenschutzbehörde - im Bereich des Altstandortes 06/056 - "Fingerhutsmühle" (Metallerzeugung und Bearbeitung). Frühere Untersuchungsergebnisse wurden berücksichtigt und die Fläche im Plan entsprechend gekennzeichnet.

Gegen die geplante Nutzung als Verkehrsfläche, gemischt genutzte Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigten Charakter mit Fahrrecht für Anlieger und Verkehrsfläche mit eingeschränkter Nutzung (Fußgänger und Radfahrer) sowie Stellplatzfläche bestehen generell aber keine Bedenken.

Ob Bedenken bestehen hinsichtlich der Nutzung „öffentliche Grünfläche und Spielanlage“ wird im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung geprüft.

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung „Spielplatz“ im Bereich der Fingerhutsmühle wurde von der Stadt Iserlohn zur Prüfung eine Boden- und Bodenluftuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchungsergebnisse wurden der Verwaltung vom ausführenden Gutachterbüro „Ahlenberg“ vorab zur Verfügung gestellt. Das Gutachten mit der abschließenden gutachterlichen Bewertung und eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zu den Untersuchungsergebnissen liegen noch nicht vor.

Am 04. April 2017 wurden auf dem o. g. Gelände 5 Rammkernsondierungen zur Gewinnung von Bodenproben durchgeführt. Die Bohrlöcher wurden zu temporären Bodenluftpegeln ausgebaut, so dass am 07. April 2017 die Beprobung der Bodenluft erfolgen konnte.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung zeigen auch in oberflächennahen Bereichen von 0 - 0,4 m und bis in eine Tiefe von 1,7 m keine Überschreitung der in der Bundesbodenschutzverordnung festgelegten Prüfwerte für Kinderspielflächen, so dass diese Werte der geplanten Nutzung nicht widersprechen. Eine Gefährdung über den Gefährdungspfad Boden-Mensch ist nicht zu besorgen.

Die Bodenluftuntersuchung ergab keine erhöhten Werte für leichtflüchtige organische Substanzen in der Bodenluft. Die festgestellten Werte lagen weit unterhalb der Orientierungswerte der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, die zur Beurteilung der Messwerte herangezogen werden. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die Bodenluft ist nicht zu besorgen. Zusätzlich tritt am Übergang der Bodenluft in die Außenluft eine Verdünnung um den Faktor 100 - 1000 ein.

Der Stellungnahme wird damit gefolgt.

Amprion

Mit Schreiben vom 02.03.2017, AZ: 109130 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen um Stellungnahme gebeten. Der Stellungnahme wird damit gefolgt.

LWL-Archäologie für Westfalen

Mit Schreiben vom 23.02.2017, AZ: 456rö17.eml wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Es wird hingewiesen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt III. Hinweise gem. § 9 Abs. 6 BauGB „2. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden“.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Telefónica Germany GmbH & Co OHG

Mit Schreiben vom 21.02.2017, wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Überprüfung des Anliegens ergab, dass auch weiterhin keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind (siehe hierzu verfasste Stellungnahme vom 15.07.2016).

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so wird gebeten, die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).

Stellungnahme vom 15.07.2016

Die Überprüfung des Anliegens ergab, dass die 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 159 Letmathe Alter Markt der Stadt Iserlohn einen mehr als ausreichenden Abstand zu den Richtfunktrassen aufweist. Es sind somit von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG keine Belange zu erwarten.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so wird gebeten, die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bei Änderung des Geltungsbereiches bzw. bei Änderung der Planung werden der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG die geänderten Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Unitymedia NRW GmbH

Mit Schreiben vom 09.03.2017, wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die o. a. Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwerke Westfalen GmbH

Mit Schreiben vom 21.02.2017, wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Es wird darüber informiert, dass die Belange der Wasserwerke Westfalen GmbH durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 nicht berührt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Westnetz GmbH, Netzdokumentation

Mit Schreiben vom 22.02.2017, AZ: DRW-T-SD/Gr. wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH (RWE GROUP).

Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller RWE-Netze. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen.

Eine Stellungnahme hinsichtlich des am Rand des angegebenen Bereichs verlaufenden Steuerkabels 025-K wird von Seiten der Westnetz GmbH (Dokumentation) nicht abgegeben. Für das Steuerkabel ergeht eine gesonderte Stellungnahme vom zuständigen Fachbereich erhalten. Wenn das Regionalzentrum in Arnsberg (arnsberg-planung@westnetz.de) beteiligt wurde, ist die Weiterleitung an den zuständigen Fachbereich gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das Regionalzentrum in Arnsberg wurde im Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 21.02.2017 vor.

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg

Mit Schreiben vom 21.02.2017, AZ: DRW-Z-AP-W Do/Iö wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen seitens der Westnetz GmbH keine Probleme.

Im Gebiet der Stadt Iserlohn betreibt die RWE Deutschland AG als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin

- Gas-Hochdruckanlagen
- Strom-Hochspannungsverteilnetzanlagen

- Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel - Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilnetze Gas und Strom im Auftrag der o. g. Netzeigentümer.

Eine Ausfertigung der Unterlagen wurde per Mail an die zuständige Abteilung des Gas-Hochdrucknetzes weitergeleitet. Von dort ergeht eine gesonderte Stellungnahme.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

SIHK

Mit Schreiben vom 21.03.2017, AZ: P5/17 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Anregungen zur o. g. Änderung des Bebauungsplans bestehen nicht. Es wird um die weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

PLEdoc

Mit Schreiben vom 23.02.2017, AZ: 1437989 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Mit Bezug auf das o. g. Schreiben wird mitgeteilt, dass in dem angefragten Bereich keine von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Diese Darstellung ist auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Bei Unstimmigkeiten ist umgehend mit der PLEdoc GmbH Kontakt aufzunehmen.

Die PLEdoc GmbH beauskunftet die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung der PLEdoc.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die weiteren Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Versorgungsunternehmen erneut beteiligt.

Der Stellungnahme wird damit gefolgt.

GASCADE

Mit Schreiben vom 27.02.2017, AZ: Dba/2017.01287 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stellungnahme ergeht zugleich im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co.KG.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Anlagen wird mitgeteilt, dass die Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> steht das kostenfreie Online-Portal BIL für die Leitungsauskunft zur Verfügung. Dort werden die Anfragen automatisch auf Betroffenheit geprüft. So erfahren Sie umgehend, welche BIL Teilnehmer von der Anfrage betroffen sind und welche Teilnehmer mit ihren Leitungen nicht im Anfragebereich liegen. Weitere Informationen zum BIL-Portal sind ebenfalls unter <http://bil-leitungsauskunft.de> erhältlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventueller Auflagen anzufragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die weiteren Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.

Der Stellungnahme wird damit gefolgt.

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Märkischer Kreis

Mit Schreiben vom 08.12.2017, AZ: 44-61.22-Iserlohn wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die o. g. Planänderung werden keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amprion GmbH

Mit Schreiben vom 08.11.2017, AZ: 114890 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Mit Schreiben vom 02.03.2017 wurde im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.

Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus Sicht der Amprion GmbH keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.

Der Stellungnahme wird damit gefolgt.

Mit Schreiben vom 02.03.2017, AZ: 109130 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen um Stellungnahme gebeten. Der Stellungnahme wird damit gefolgt.

LWL Archäologie für Westfalen

Mit Schreiben vom 20.11.2017, AZ: 3279rö17.eml wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Es wird hingewiesen auf den in der Begründung genannten Punkt „8.2. Bodendenkmäler“. Ansonsten bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Telefónica Germany GmbH & Co OHG

Mit Schreiben vom 07.12.2017, wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Überprüfung des Anliegens ergab, dass auch weiterhin keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind (siehe hierzu verfasste Stellungnahme vom 14.03.2017).

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so wird gebeten, die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

PLEdoc GmbH

Mit Schreiben vom 25.11.2017, AZ: 20171103648 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Maßgeblich für die Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.

Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
Die anderen zuständigen Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.
Der Stellungnahme wird damit gefolgt.

SIHK

Mit Schreiben vom 08.12.2017, AZ: P 68/17 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Bedenken gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplans bestehen nicht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Unitymedia

Mit Schreiben vom 23.11.2017, AZ: 253506 wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen das o. a. Bauvorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 09.03.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 09.03.2017, wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die o. a. Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH, NL West

Mit Schreiben vom 07.11.2017, wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

In den angegebenen Planungsbereichen befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:

Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG)

Darüber hinaus ist zur Zeit seitens Vodafone keine Mitverlegung und kein Ausbau geplant.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwerke Westfalen GmbH

Mit Schreiben vom 07.11.2017, wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Es wird darüber informiert, dass die Belange der Wasserwerke Westfalen GmbH durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 nicht berührt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Westnetz GmbH, Dokumentation

Mit Schreiben vom 08.11.2017, AZ: DRW-E-SD wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

in dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH (RWEGROUP).

Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller RWE-Netze.

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen der innogy Netze Deutschland GmbH mit einem Betriebsdruck ≥ 5 bar.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Arnsberg

Mit Schreiben vom 08.11.2017, AZ: DRW-D-AP-W-Do/lö wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159 folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen seitens der Westnetz GmbH keine Bedenken.

Im Gebiet der Stadt Iserlohn betreibt die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin und die Westnetz GmbH als Pächterin

- Gas-Hochdruckanlagen und die zugehörigen Fernmelde-/ Steuerkabel
- Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen
- Strom-Verteilnetzanlagen (hier zum Großteil nur Mittelspannungs- und Fernmeldekabel - Strom-Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer

Diese Stellungnahme ergeht für die betroffenen Anlagen der Verteilnetze Strom im Auftrag der o. g. Netzeigentümer. Eine Ausfertigung der Unterlagen wurde an die zuständige Abteilung des Gas-Hochdrucknetzes weitergeleitet. Von dort ergeht eine gesonderte Stellungnahme.

Die Strom-Hochspannungsverteilstromanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und somit nicht betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In Vertretung

Janke
Stadtbaurat

Anlage(n):

- Anlage 1 Lageplan mit Abgrenzung des Plangebiets
- Anlage 2 Entwurf des Bebauungsplans
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 4 Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung
- Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung