

Beratungsdrucksache

Nr.: DS9/2401

Federführend:
Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich
Datum: 18.07.2018
Verfasser: Jana Gienke

**Bebauungsplan Nr. 419 "Sondergebiet Bilveringsen",
hier: 1. Entscheidung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, 2.
Satzungsbeschluss**

vorgesehene Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.09.2018	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Vorberatung
09.10.2018	Rat der Stadt Iserlohn	Entscheidung

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

Mitzeichnungen:

Name:	Bilke	Wojtek				
Handzeichen:						

Beschlussumsetzung bis:	2018	Beschlusskontrolle:	Ja		Nein	
	Betrag:	I-Auftrag:	Produktnummer:			
Investive Auszahlungen in €						
Investive Einzahlungen in €						

	Betrag:	einmalig	laufend	ggf. bis	Produktnummer:
Personalaufwand in € (p/a)					
Sachaufwand in € (p/a)					
Erträge in € (p/a)					

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den während der Beteiligungen gem. § 3 BauGB, § 4 BauGB und § 4a BauGB vorgebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt und entsprechend beschlossen.
2. Gemäß § 7 GO NRW in Verbindung mit § 10 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 419 „Sondergebiet Bilveringsen“ als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Sachverhalt:

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

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

Die Firma H & B Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH als Betreiberin des Bau- und Heimwerker- sowie Gartenmarktes beabsichtigt eine Neuordnung des Marktes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 13.000 m² auf 13.660 m² (ursprünglich geplant waren 15.000 m²). Die geplanten Flächenoptimierungen und Verkaufsflächenerweiterungen werden notwendig, um sich zeitgemäß und bedarfsgerecht den heutigen marktüblichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind Umbauten in den Bestandsgebäuden sowie bauliche Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen.

Der in diesem Bereich seit dem 06.12.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 193 „Bilveringsen“ (inkl. 4. Änderung) setzt hier bereits ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Neu sind in dem Bebauungsplan Nr. 419 die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten. Zudem ist eine Differenzierung des Sondergebietes in zwei Bereiche – dem Baumarkt im östlichen und dem westlichen Teil mit dem Fitnessstudio – vorgesehen.

Eine von der H & B Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH in Auftrag gegebene Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

In einem Verkehrsgutachten wird dargestellt, dass die Verkehrserschließung des erweiterten Baumarktes durch die ohnehin erforderliche Umsetzung der entwickelten und empfohlenen Maßnahmen zur Ansiedlung der Gesamtschule sichergestellt werden kann.

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

Die Vereinbarkeit der Planungen mit den Erfordernissen der Raumordnung wurde von der Bezirksregierung im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gem. § 34 LPlG mit Schreiben vom 17.07.2018 bestätigt – mit dem Hinweis, dass eine erneute zukünftige Ausweitung der Verkaufsflächen durch die Ausnahmeregelung des Ziels 6-5.7 des LEP NRW nicht gedeckt und somit nicht mit den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar wäre.

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

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.03.2018 bis zum 10.04.2018 und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.04.2018 bis zum 24.05.2018 statt.

Aufgrund von weiterhin bestehenden Bedenken hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente und der Größenordnung der geplanten Erweiterungen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs war eine weitere Änderung der Festsetzungen und demzufolge eine erneute Beteiligung erforderlich.

Die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte in einem verkürzten Zeitraum vom 25.05.2018 bis zum 07.06.2018. Dabei konnten nur Stellungnahmen zu den geänderten Festsetzungen abgegeben werden.

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

Stadtverwaltung Menden

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Hemer, Stadtentwicklung und Bauleitplanung

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Märkischer Kreis, Umweltschutz und Planung

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

Knotenpunkt A 46 / B 7 / L 743

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

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

Knotenpunkt L 743 / Zur Sonnenhöhe / Reiterweg

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

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

Grundsätzlich sind hier gesichert geführte Linksabbieger in der Hauptrichtung vorzusehen.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Straßen NRW - Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Autobahnniederlassung Hamm

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen

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

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

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

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

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

Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen nicht.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

In der Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenmarkts (CIMA, 2017) wird nachgewiesen, dass mit der Realisierung des Planvorhabens eine Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden kann. Die Erweiterung der Verkaufsfläche steht ebenfalls in einem angemessenen Verhältnis zur Bestandssituation. Nach der aktuellen Planung des Vorhabenträgers wird sich die Gesamtverkaufsfläche von derzeit 12.800 m² auf

13.660 m² erhöhen. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine max. zulässige Verkaufsfläche von 15.500 m² vor. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine in längerfristiger Hinsicht ggf. erforderliche Anpassung an Marktveränderungen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die in der Auswirkungsanalyse mit dieser max. zulässigen Verkaufsfläche durchgeführten Auswirkungsberechnungen stellen somit einen "worst case"-Ansatz dar.

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

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

Die Bedenken werden nicht geteilt.

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

2. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahnniederlassung Hamm

Mit dem Schreiben vom 10.04.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der vorgesehene Bebauungsplan liegt nördlich der L 743 im Abschnitt 59, zwischen Stat. 0,840 und Stat. 1,285 im Bereich der freien Strecke. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unter Beachtung meiner Stellungnahme vom 05.02.2018, sowie ihrer E-Mail vom 08.03.2018 von hier keine Bedenken. Bitte beteiligen Sie die Außenstelle Hagen am weiteren Verfahren.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Autobahnniederlassung Hamm hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass deren Belange beziehungsweise auf den Knotenpunkt A 46 / B 7 / L 743 durch die Regionalniederlassung Südwestfalen wahrgenommen werden.

Stadt Menden

Mit dem Schreiben vom 15.03.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Südwestfälische Industrie- und Handelskammer

Mit dem Schreiben vom 10.04.2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

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

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

Der Bebauungsplan legt als oberste Grenze eine Verkaufsfläche von 15.500 m² fest. Da bei einer erneuten Erweiterung von 13.660 m² auf 15.500 m² keine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich ist, müssen wir zur Beurteilung die maximale Verkaufsfläche von 15.500 m² zugrunde legen.

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

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

Der Gutachter bezeichnet auf Seite 37 die Verkaufsflächenerweiterung von 20 % als angemessen unter Verweis auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Iserlohn. Aus unserer Sicht ist dieser Wert für eine geringfügige Erweiterung zu hoch angesetzt. In den Planunterlagen wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche von über 21 % vorgesehen. Diesen enormen Erweiterungsflächen stellen aus unserer Sicht keine geringfügige Erweiterung dar, so dass die oben angeführte Ausnahme nicht greift. Bedenken bestehen bei den geplanten Festsetzungen im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente. Wie schon in unserer Stellungnahme vom 05.02.2018 angeführt, ist nicht erkennbar, ob im Bereich „gartenmarktspezifische Sortimente“, Flächen für „Blumen und Zimmerpflanzen“ enthalten sind, die gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Iserlohn zentrenrelevant sind. Auf unsere Bitte (Mail vom 13.03.2018) zur Beseitigung von Unklarheiten eine Sortimentsliste auf der Basis der „Klassifizierung der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008“ zur Verfügung zu stellen, haben wir keine Rückmeldung erhalten. Wir müssen daher davon ausgehen, dass sich hinter diesem Sortimentsbereich auch Flächen für zentrenrelevante Sortimente befinden.

Hierdurch muss von einer Überschreitung der Grenze von 10 % zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (auf der Grundlage der aktuell gültigen Sortimentsliste der Stadt Iserlohn) ausgegangen werden. Damit würde auch gegen die im Planentwurf aufgeführten textlichen Festsetzungen, dass zentrenrelevante Randsortimente

einen Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch max. 1.400 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen, verstoßen.

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

Wir bitten um die Festsetzung der Verkaufsflächenanteile für die einzelnen Sortimente auf der Basis der „Klassifizierung der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008“ und eine Reduzierung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (z.B. im Bereich der Lampen/Leuchten) sowie einen ausdrücklicher Ausschluss von Aktionsflächen für zentrenrelevante Sortimente.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken der SIHK wurde der Bebauungsplan-Entwurf geändert und mit Beschluss des Rates der Stadt Iserlohn vom 20.03.2018 erneut offengelegt. Die wesentlichen Änderungen bezogen sich auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche und die max. zulässigen Verkaufsflächen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente. Die Gesamtverkaufsfläche wurde von 15.500 m² auf 13.600 m² reduziert, so dass nunmehr lediglich eine geringfügige Flächenerweiterung um 6,9 % stattfindet. Die zulässige Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wurde ebenfalls herabgesetzt. Insbesondere das Sortiment Lampen und Leuchten wurde von 700 m² auf 440 m² herabgesetzt. Ebenso wurde die Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb des Gartenmarksortiments Schnittblumen von der Zulässigkeit ausgenommen sind.

Den Anregungen der SIHK wird damit gefolgt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind nicht eingegangen.

3. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen

Mit dem Schreiben vom 18. Juli 2018 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

Der Bebauungsplan verstößt somit gegen Ziel 6.5-1 LEP. Da in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 193 "Bilveringsen" ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt ist und der Bau- und Heimwerkermarkt sowie das Gartencenter ausdrücklich genannt werden, wäre aus unserer Sicht eine Form des "Bestandsschutzes" akzeptabel. Eine rechtliche Prüfung kann u. E. nur durch die Regionalplanungsbehörde erfolgen.

Die in der aktuell rechtskräftigen Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens aus 2008 enthaltene Ausnahmeregelung, dass zum Bestandschutz von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Agglomerationsstandorten) eine angemessene Eigenentwicklung gehört wird von uns geteilt. Die vom Gutachter angeführte Erweiterung von 20 % bzw. über 21 % (nach den ursprünglichen Planungsunterlagen) wird von uns allerdings nicht als angemessen erachtet. Nach den nun vorgelegten neuen Planungsunterlagen soll eine

Erweiterung von ca. 6,7 % (maximale Verkaufsfläche 13.660 m²) erfolgen, die als angemessen angesehen werden kann.

Dies bedeutet allerdings, dass aus unserer Sicht eine kurz- oder mittelfristige erneute Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche nicht mehr durch diese Ausnahmeregelung gedeckt ist.

Wir fordern die Festsetzung eines Ausschlusses von Aktionsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde durch die Bezirksregierung bestätigt, da es sich um eine geringfügige Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes handelt und eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann. Die Bedenken der SIHK bezüglich eines Verstoßes gegen das Ziel 6.5-1 des LEP können somit als ausgeräumt angesehen werden.

Die SIHK bestätigt, dass nunmehr die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf max. 13.600 m² als angemessen zu bewerten ist, somit keine Bedenken gegen die festgesetzte zulässige Verkaufsfläche mehr bestehen.

Der Anregung, Aktionsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente auszuschließen, wird gefolgt, zumal dies ohnehin in den Festsetzungen impliziert war. In den Bebauungsplan in der Fassung für den Satzungsbeschluss wird klarstellend folgende Festsetzung ergänzt: „Über die vorstehend aufgeführten Flächenanteile zentrenrelevanter Randsortimente hinaus sind keine zusätzlichen Aktionsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig.“

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB sind nicht eingegangen.

Dr. Ahrens

Anlage(n):

- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 419
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 419
- Einzelhandelsverträglichkeitsstudie
- Verkehrsgutachten
- Schallgutachten