

Stadt Iserlohn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 317 "Lebensmittelmarkt Westfalenstraße" im Ortsteil Wermingsen

1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 317 "Lebensmittelmarkt Westfalenstraße" ist seit Oktober 2004 (?) rechtsverbindlich

Zwischenzeitlich wurde auf der ca. 6.600 m² umfassenden Grundstücksfläche an der Westfalenstraße 81-83 ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 696 m² errichtet.

Aufgrund der gesamtstädtischen Zielsetzung, die Innenstadt und die Stadtteilzentren als Einzelhandelsstandorte zu sichern, wird jedoch eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit der planungsrechtlich notwendigen Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO an diesem Standort als mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht verträglich eingeordnet. Ebenso soll eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit ausgeschlossen werden. Damit wurde auf eine Baugebietsfestsetzung nach BauNVO verzichtet und das Vorhaben konkret festgesetzt.

Bislang waren Einzelhandelsbetriebe nicht großflächig, wenn die Verkaufsfläche 700 m² nicht überstieg. Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005 – 4 C 10.04 zum Einzelhandel kommt zu dem Ergebnis, dass ein Einzelhandelsbetrieb erst dann großflächig ist, wenn 800 m² Verkaufsfläche überschritten werden. Dies ist Anlass zur 1. Änderung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Statt der bisher 696 m² zulässigen Verkaufsfläche werden nun maximal 800 m² festgesetzt.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche ist mit der Erweiterung der Verkaufsfläche nicht verbunden. Bauliche Veränderungen sind nur innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Für die zusätzlichen 104 m² Verkaufsfläche werden Lagerflächen aufgegeben und entsprechend umgenutzt. Die Aufteilung auf die beiden Sortimentsgruppen wird prozentual angepasst. Für die nichtelektrischen Haushaltswaren und Aktionsartikel waren bislang 60 m² zulässig. Diese werden auf 75 m² erhöht. Für die übrigen Sortimente des Discounters sind statt der bisher 636 m² nunmehr 725 m² Verkaufsfläche zulässig. Stellplätze sind in ausreichendem Maß vorhanden. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ge-

ben bei einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² vor, dass ein Stellplatz auf 10 bis 30 m² Verkaufsnutzfläche zu berücksichtigen ist. Bei den geplanten 800 m² reichen die vorhandenen 75 Stellplätze weit aus, da die untere Grenze bei maximal 27 Stellplätzen liegen würde.

Die verkehrliche Erschließung über die Westfalenstraße ist auch nach Erweiterung der Verkaufsfläche problemlos gesichert. Die zur Errichtung dieses Discounters vorgesehene Linksabbiegespur innerhalb der Westfalenstraße ist bereits realisiert und der Kundenverkehr lässt sich problemlos abwickeln. Darüber hinausgehende Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Dortmund, 05.03.2007

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstr. 34 44139 Dortmund
☎ 0231 557114-0 📠 0231 557114-99
e-mail: planquadrat.dortmund@t-online.de