

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Nördliches Stadtkerngebiet“ nach § 13a BauGB gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. *Ausgangs- und Beschlusslage*

Der Bebauungsplan Nr. 133 „Nördliches Stadtkerngebiet“ ist seit dem 05.06.1982 rechtsverbindlich.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist der zunehmende Ansiedlungsdruck von Wettbüros auf den unmittelbaren Innenstadtbereich von Iserlohn. Aus städtebaulicher Sicht wird Handlungsbedarf gesehen, da Wettbüros von ihrer Wirkung her mit dem von Spielhallen vergleichbar sind und somit eine zukünftig weiterhin ungesteuerte Zulassung dieser Nutzung zu neu auftretenden städtebaulichen Problemen führen kann.

Um hier regulierend eingreifen zu können, hat der Rat der Stadt am 09.05.2006 einen Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Nördliches Stadtkerngebiet“ gefasst.

Hierauf aufbauend wurde zur vertiefenden Steuerung von Vergnügungsstätten und zur Identifizierung von Bereichen von Zulässigkeiten sowie kategorischen Ausschlussräumen vom Büro Stadt- und Regionalplanung – Dr. Jansen GmbH/ Köln, ein Steuerungskonzept Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erarbeitet, welches am 30.09.2014 vom Rat der Stadt als Vorgabe für die Bauleitplanung beschlossen wurde.

2. *Lage und Abgrenzung des Plangebietes*

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt nördlich des Theodor-Heuss-Rings und wird im Wesentlichen durch die Gartenstraße, die Viktoriastraße und die Lange Straße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 52.410 m².

3. *Planungsrechtliche Situation*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

4. *Städtebauliche Situation*

Das Plangebiet gliedert sich städtebaulich in drei Teilbereiche:

- Mischgebiet: nördlich der Rathausstr., südlich der Viktoriastr., zwischen der Gartenstr. und der Lange Str.
- Kerngebiet: südlich der Rathausstr., nördlich des Theodor-Heuss-Rings, zwischen der Gartenstr. und der Nordstr.
- Fläche für Gemeinbedarf (Rathaus): östlich der Nordstr. bis hin zur Lange Str.

5. Ziel der Planung

Die im Rahmen des Steuerungskonzepts „Vergnügungsstätten“ erstellten Erhebungen zeigen, dass die Probleme mit Vergnügungsstätten in der Stadt Iserlohn vorrangig in den Segmenten der kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros bestehen. Explizit deutlich wird die besondere Situation im Innenstadtbereich, denn hier haben drei Viertel des gesamten Bestands an Spielhallen ihren Standort. Zudem befinden sich diese Spielhallen über den ganzen Innenstadtbereich verstreut. Zusätzlich ist zu beachten, dass sich in diesem Bereich neun weitere Vergnügungsstätten sowie drei Bordelle befinden.

Für den gesamten Innenstadtbereich ist davon auszugehen, dass mit der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten/Spielhallen Verdrängungseffekte sowie verstärkt Trading-Down-Prozesse ausgelöst werden, die eine Beeinträchtigung der Innenstadt als zentralen Einzelhandels-, Kulturstandort und Wohnquartier darstellen würden.

Insbesondere muss mit folgenden Prozessen und Konflikten gerechnet werden:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge und Verdrängungseffekte in den zentralen Einkaufslagen: Es ist nicht auszuschließen, dass die genannten Vergnügungsstätten, die – auch dank längerer Öffnungszeiten – oftmals höhere Mieten zahlen können, den angestammten Einzelhandel in der Innenstadt, der diese Mieten nicht mehr aufbringen kann, verdrängen.
- Das Verstärken von Trading-Down-Prozessen: Es muss bei der weiteren Ansiedlung der genannten Vergnügungsstätten mit einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität gerechnet werden. Dies kann durch die genannten Arten von Vergnügungsstätten auch in Verbindung mit anderen Vergnügungsstätten und/oder Bordellen, Erotikfachmärkten, Ein-Euro-Shops oder Telefon/Internetläden hervorgerufen werden. Als Folge solcher Niveauabsenkungen würde es zur Abwanderung von Kund- und Besucherschaft kommen. Dies kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Vorhaben bis hin zu einer massiven Konzentration führen. Diese Trading-Down-Effekte sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung verhindert bzw. aufgehalten werden.
- Immissionskonflikte mit den bestehenden Wohnnutzungen können aufgrund der verlängerten Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten nicht in Einklang gebracht werden.
- Die Wohnnutzung ist eine wichtige innerstädtische Funktion, die sich in der Vergangenheit zunehmend aus den zentralen Bereichen zurückgezogen hat. Die Nähe zu Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist aber ein wichtiger Faktor, auch einer älter werdenden Bevölkerung attraktive integrierte Wohnlagen anbieten zu können. Die genannten Arten von Vergnügungsstätten stehen dieser Lagequalität entgegen, insbesondere, wenn sie in Stadtbereichen liegen, in denen in den Obergeschossen eine durchgehende Wohnfunktion herrscht.
- Im Hinblick auf das Thema „Wohnen“ gilt, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe aufgrund der von diesen Einrichtungen ausgehenden Störung mit einer Wohnnutzung typischerweise unvereinbar sind.

Mit dem Ausschluss von

- Wettbüros,

- Nachtlokalen,
- Bordellen sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und
- Swingerclubs

wird den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes gefolgt.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Um das Ziel der Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 „Nördliches Stadtkerngebiet“ zu erreichen, werden durch diese Änderung die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen wie folgt geändert:

Als bestimmte Arten baulicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO aus den gem. § 6 Abs. 2 und § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Gewerbebetriebe“ sind danach nicht zulässig:

- Wettbüros
- Spiel- und Automatenhallen
- Nachtlokale
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Swingerclubs
- Bordelle oder ähnliche Betriebe die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind

7. Erschließung

Die vorhandene Erschließung bleibt erhalten.

8. Umweltbelange

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Nördliches Stadtkerngebiet“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Mit einer Grundfläche von ca. 52.410 m² liegt die Planung innerhalb der in § 13a BauGB angegebenen Spanne von 20.000 bis 70.000 Quadratmetern, bei der im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit zu prüfen ist, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Nördliches Stadtkerngebiet“ werden lediglich bestimmte Arten der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien keine nachteiligen Umweltauswirkungen haben. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche UVP im Sinne des UVPG durchzuführen.

Weiterhin tritt durch die Planung keine negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein. Schutzgüter im Sinne der Anlage des Baugesetzbuches (BauGB) sind hier nicht betroffen. Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 27 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

9. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Ziel der rechtlichen Vorgaben ist es, die biologische Vielfalt im Land zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen. Inhaltlich wird der Artenschutz in Deutschland durch die §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst sind, in diesen allgemein weitverbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind. Dies umso mehr, da der Geltungsbereich dieser Änderung durch Verkehrsimmissionen, sonstige Störungen jeglicher Art sowie durch weitgehende Bebauung/Versiegelung geprägt ist und zusammenhängende, als Refugialbereich für anspruchsvolle Arten geeignete Biotopstrukturen fehlen. Es ist deshalb von einer Toleranz der möglicherweise betroffenen Individuen gegenüber der hier gebietstypischen Nutzungen auszugehen.

Verstöße insbesondere gegen die im § 44 Abs. 1 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

10. Belange des Klimaschutzes

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes sind nicht zu erwarten. Es erfolgt keine weitere Versiegelung von Flächen.

11. Störfallbetriebe

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt außerhalb des Gefahrenbereichs der in Iserlohn vorhandenen Störfallbetriebe. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

12. Kosten

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Durchführung der Änderung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Iserlohn, den 06.03.2015

Janke