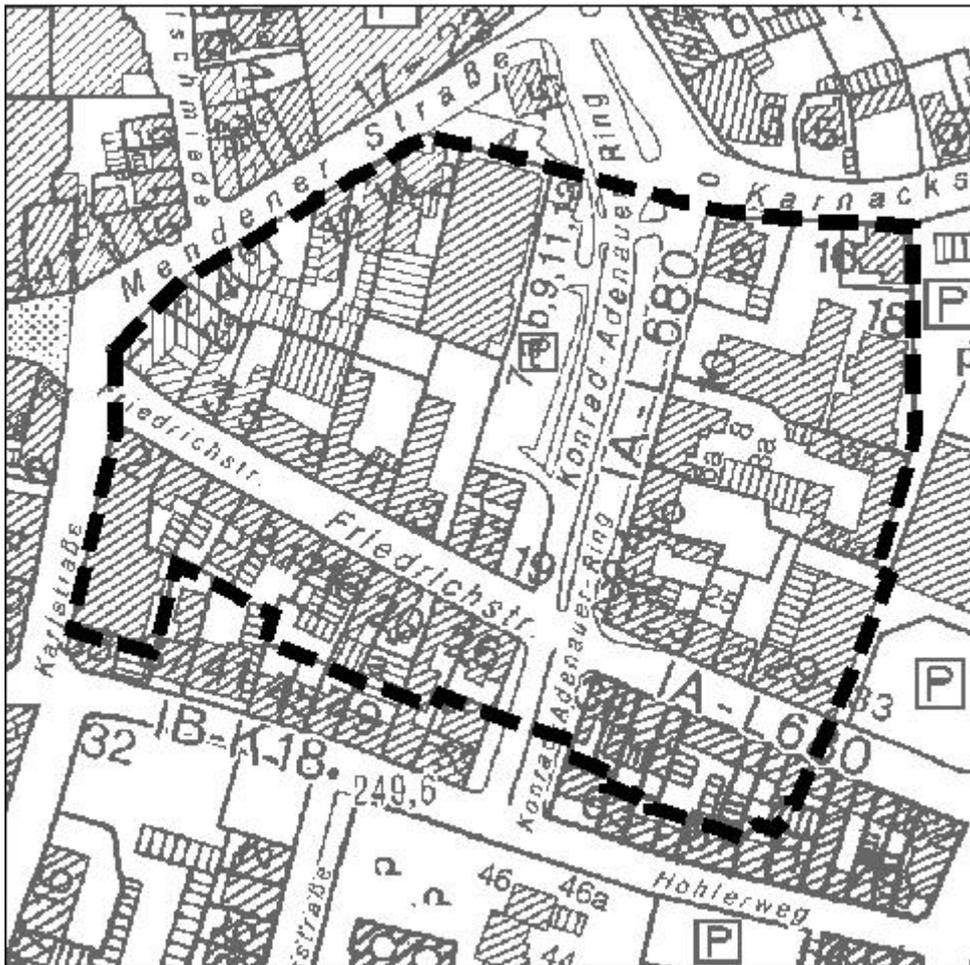


## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 202  
"Östliches Stadtkerngebiet"

1. Änderung nach § 2 BauGB, gem. § 9 Abs. 8 BauGB



bearbeitet durch:

**Bereich Stadtplanung  
Abteilung Städtebauliche Planung  
61-2 Nicole Schaefer**

## **1. Planungserfordernis**

Der seit dem 21.04.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 202 „Östliches Stadtkerngebiet“ soll geändert werden.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist der zunehmende Ansiedlungsdruck von Wettbüros auf dem Iserlohner Stadtgebiet. 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, 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.

### **1.1 *Inhalt der Bebauungsplanänderung***

Um das Ziel der Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 „Iserlohn Stadtkern“ 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 Wettbüros nicht zulässig.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1 *Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches***

Der Änderungsbereich stellt einen Teil des Zentrums von Iserlohn dar. Er liegt an der Kreuzung Friedrichstraße/Konrad-Adenauer-Ring und grenzt an die Mendener Straße, der Karlstraße und dem Karnacksweg an. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus der beigefügten Umrisszeichnung zu ersehen.

### **2.2 *Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur***

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 27.866 m<sup>2</sup>.

### **2.3 *Belange des Klimaschutzes***

Bau- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Bebauungsplanänderungsgebietes sind nicht zu erwarten.

### **2.4 *Störfallbetriebe***

In der weiteren Umgebung des Planänderungsbereiches befinden sich Störfallbetriebe im Sinne der Richtlinie 92/82/ EG (Seveso-II-Richtlinie). Durch den Ausschluss der Nutzungsarten nach Punkt 6 dieser Begründung werden keine Gefahren oder Konflikte im Sinne der vorgenannten Richtlinie ausgelöst. Eine weitergehende Betrachtung hinsichtlich dieser Problematik ist nicht erforderlich.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan***

Der seit April 1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Iserlohn stellt den gesamten Planbereich als gemischte Baufläche dar.

#### **3.2 *Bebauungsplan***

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 202 "Östliches Stadtkerngebiet" setzt die Änderungsfläche als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO fest.

### **4. Umweltprüfung**

Für die Beachtung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB wird im Rahmen der Abwägung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Auswirkungen werden gem. § 2a BauGB im Umweltbericht zusammengefasst und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil B dieser Begründung.

### **5. Städtebaulicher Entwurf**

#### **5.1 *Städtebauliches Konzept***

Die im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzepts erstellten Erhebungen zeigen, für den Bereich im Zentrum der Iserlohner Innenstadt, dass mit der weiteren Ansiedlung von Wettbüros Verdrängungseffekte sowie verstärkt Trading-Down-Prozesse ausgelöst werden, die eine Beeinträchtigung der Innenstadt als zentralen Einzelhandelsstandort 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 Wettbüros, 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 von Wettbüros mit einer Niveauabsenkung und einem Verlust der Lagequalität gerechnet werden. Dies kann durch Wettbüros 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 Wettbüros 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 Wettbüros 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 Wettbüros aufgrund der von diesen Einrichtungen ausgehenden Störung mit einer Wohnnutzung typischerweise unvereinbar sind.

Mit dem Ausschluss von Wettbüros wird den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes gefolgt.

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Durch die Planung tritt keine erhebliche negative Änderung der Umwelt- bzw. Immissionssituation ein, sodass keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft- stets gegeben sind.

## **6. 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.

## **7. Hinweise**

### **7.1 Kosten**

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

## Teil B: Umweltbericht

### Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

#### 1. Einleitung

##### 1.1 Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung

Die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Vergnügungsstättenkonzept“ auf dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 202 „Östliches Stadtkerngebiet“.

##### 1.2 Planungsrechtliche Folgen der Änderung des Bebauungsplans

Durch die geänderten Festsetzungen werden künftig:

- Wettbüros

ausgeschlossen. Den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes wird somit gefolgt.

##### 1.3 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Umweltbelange. Zur Ermittlung von voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung die in § 2 UVPG genannten Schutzgüter untersucht. Gegenstand der Umweltprüfung sind darüber hinaus die in § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz.

#### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch die Planung selber sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich hierbei lediglich um den Ausschluss bestimmter Nutzungen handelt.	-
Pflanzen	Durch die Änderung des Bebauungsplans ändern sich die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen. Hierdurch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich lediglich um den Ausschluss bestimmter Nutzungen handelt	-
Tiere	Der von der Änderung betroffene Planbereich ist bereits vollständig bebaut. Die begrünten Bereiche bieten Lebensräume für die Tierwelt. Durch die Lage dieser Bereiche innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs ist die Tierwelt an Störungen durch Menschen und Maschinen gewöhnt. Negative Auswirkungen aufgrund der geänderten Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen sind nicht zu erwarten.	-
Landschaft	Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich bereits heute baulich genutzt wird und der Ausschluss bestimmter Nutzungen die Landschaft nicht beeinträchtigt.	-

Boden	Ein Großteil des Änderungsbereichs ist bereits versiegelt. Eine weitere Versiegelung durch die Planung wird ausgeschlossen.	-
Wasser	Mit Umsetzung der Planung geht keine zusätzliche Versiegelung daher.	-
Klima	Beeinträchtigungen des Klimas bzw. des Kleinklimas sind nicht zu erwarten.	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten.	-

Iserlohn, 31.01.2017

Janke  
Stadtbaurat