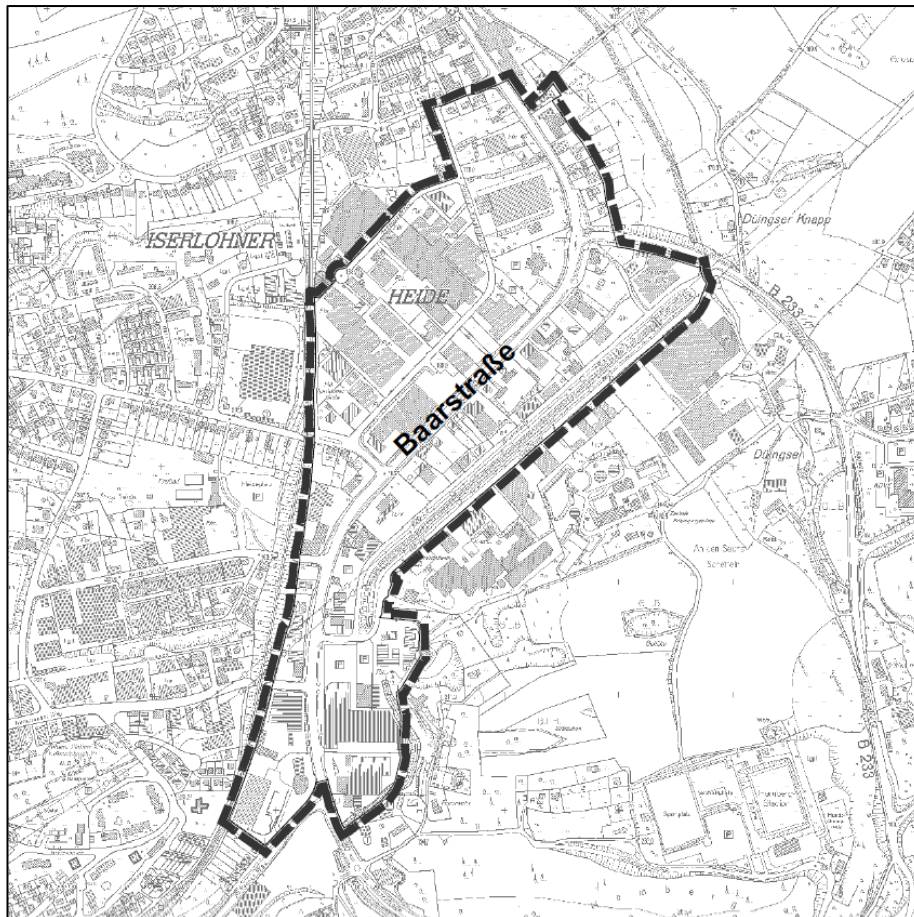


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 232 "Iserlohner Heide", 3. Änderung

gem. §§ 2 ff. BauGB

- Vorentwurf -



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau

Abteilung Städtebauliche Planung

61-2 Jana Mendorf

Inhalt

Teil A: Änderungen des Bebauungsplanes	4
1 Planungserfordernis und Ziele der Bebauungsplanänderung	4
2 Bestandssituation und Rahmenbedingungen	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Planungsrechtliche Situation	5
2.2.1 Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“	5
2.2.2 Flächennutzungsplan	5
2.2.3 Regionalplan	7
2.2.4 Landschaftsplan	7
2.3 Umwelt	7
2.4 Kosten	8
3 Erläuterung der Änderungen	9
3.1 Gewerbegebiete	9
3.2 Vergnügungsstätten	9
3.3 Sondergebiete SO 1 und SO 5	10
3.4 Der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung	11
3.5 Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen	11
3.6 Örtliche Bauvorschriften zum Klimaschutz	12
3.7 Hinweise	12
4 Geänderte Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise	13
4.1 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO	13
4.2 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO	13
4.3 Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	14
4.4 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	17
4.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung § 89 BauO NRW	17
4.6 Hinweise	19
4.7 Erläuterungen zu den Festsetzungen	19

Teil B: Umweltbericht	21
5 Einleitung	21
5.1 Städtebauliches Konzept und Anlass der Planung	21
5.2 Rechtliche Vorgaben	21
5.3 Umweltschutzziele	22
5.4 Umweltprüfung	23
6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
6.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter	23
6.2 Bewertung der Auswirkungen	24
7 Artenschutz	25
8 Anwendung der Eingriffsregelung	25

Teil A: Änderungen des Bebauungsplanes

1 Planungserfordernis und Ziele der Bebauungsplanänderung

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtliche Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich zu schaffen. Sofern sich Bebauungspläne oder einzelne Festsetzungen als unwirksam erweisen, ist der Träger der Planungshoheit angehalten, den Plan aufzuheben oder entsprechende Änderungen vorzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ ist seit dem 18.06.2004 rechtsverbindlich. Er wurde seitdem in einem Teilbereich einmal geändert (2. Änderung vom 08.08.2018).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, die in dem Bebauungsplan formulierten Vorschriften zu Außenwerbeanlagen für Fremdwerbung zu überarbeiten. Das Verwaltungsgericht Arnsberg hat mit Urteil vom 18.06.2012 entschieden, dass das vollständige Verbot von Fremdwerbung in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt worden ist. Da Außenwerbeanlagen in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, wäre aus Sicht der Kammer eher ein Verbot dieser Anlagen in Teilen des Geltungsbereichs (etwa entlang der Baarstraße) in Betracht zu ziehen. Auch die in dem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen wurden für unwirksam erklärt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll seine Wirksamkeit wieder vollumfänglich hergestellt werden, indem die Festsetzungen zu den Außenwerbeanlagen geändert werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen aufgrund einer geänderten Situation außerdem zwei Sondergebietsfestsetzungen durch Gewerbegebietsfestsetzungen ersetzt werden.

Des Weiteren soll das Gewerbegebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten der Stadt Iserlohn“ aus dem Jahr 2014 angepasst werden. Anlass ist der zunehmende Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten auf dem Iserlohner Stadtgebiet. Aus städtebaulicher Sicht wird Handlungsbedarf gesehen, da eine 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.

Die Änderung soll im Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen vom 18.11.2019 bis zum 02.12.2019. Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Offenlage folgen zu einem späteren Zeitpunkt.

2 Bestandssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 erstreckt sich vom Masteweg im Norden, der Giesestraße im Osten, dem Schapker Weg im Süden und der Schmölestraße sowie der Bahntrasse Iserlohn-Dortmund im Westen.

2.2 Planungsrechtliche Situation

2.2.1 Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“

Der Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ setzt größtenteils Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und Industriegebiete gem. § 9 BauNVO fest, sowie nördlich der Leckingser Straße und im südöstlichen Geltungsbereich Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO. Das Sondergebiet SO 5 wird nicht mehr für den festgesetzten großflächigen Einzelhandel (Möbelmarkt) genutzt. Auch das Sondergebiet SO 1 wird voraussichtlich zukünftig nicht mehr durch den ansässigen Einzelhandelsbetrieb genutzt werden.

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen sind in dem Geltungsbereich weitestgehend unzulässig. In den Gewerbe- und Industriegebieten ist ferner eine Einzelhandelsnutzung als Hauptnutzung ausgeschlossen.

Der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung sind in allen festgesetzten Baugebieten ausgeschlossen.

Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW (§ 86 a. F.). Insbesondere sind die Größe, die Gestaltung, die Anzahl und die Lage von Werbeanlagen geregelt. Weitere Vorschriften betreffen die Fassadengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünungen und Einfriedungen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der zurzeit noch geltende Flächennutzungsplan stellt für die Gewerbe- und Industriegebiete eine gewerbliche Baufläche dar, und für die Sondergebiete eine Sonderbaufläche. Bei einer Veränderung der Sondergebiete zu einem Gewerbegebiet wäre dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nicht entsprochen.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan sind alle Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es wird damit gerechnet, dass das Aufstellungsverfahren spätestens im Jahr 2020 abgeschlossen wird. Anschließend kann das 3. Änderungsverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 232 fortgeführt werden.

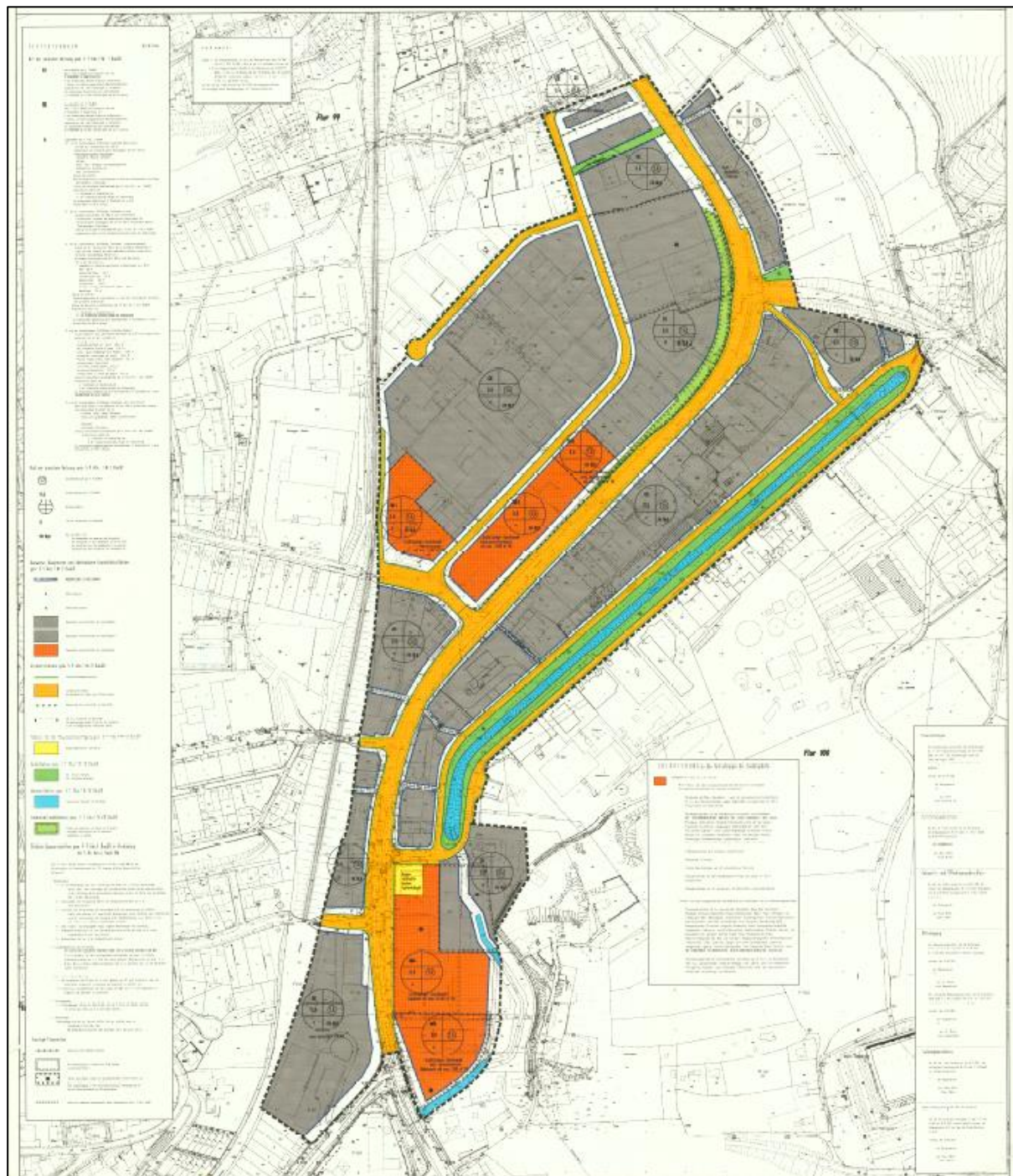


Abb. 1: Verbindlicher Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“

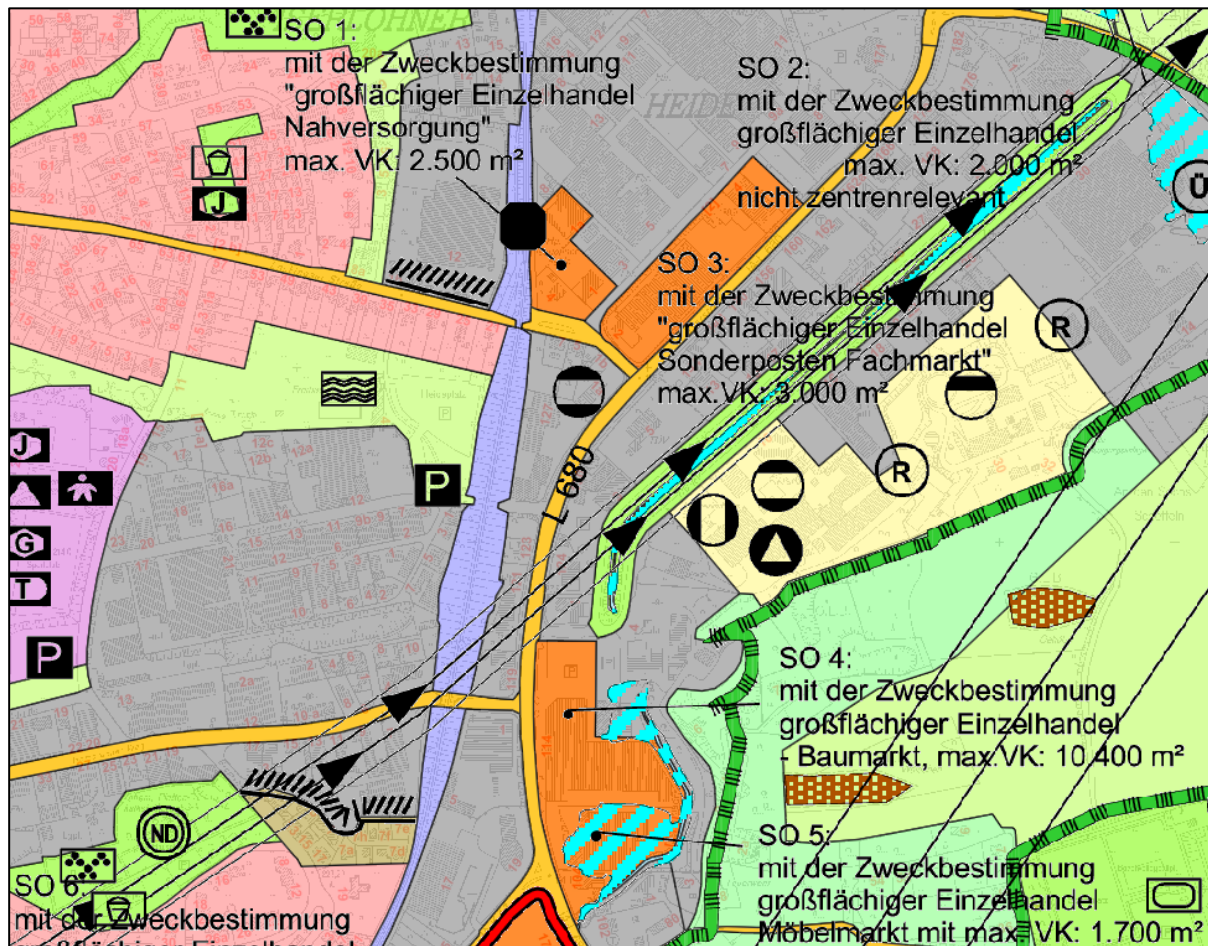


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.2.3 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen legt für den Vorhabenbereich einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) fest.

2.2.4 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

2.3 Umwelt

Das Plangebiet ist bereits sehr dicht bebaut.

FFH-Lebensraumtypen, Flächen des Alleen-Katasters, Gebiete für den Schutz der Natur, Wildnisgebiete, Naturwaldzellen, gesetzlich geschützte Biotope, Naturparke, Naturschutzgebiete, Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit zwei geschützten Landschaftsbestandteilen.

Der Bachlauf entlang der Giesestraße wird von öffentlichen Grünflächen gefasst.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan einige wenige Grünverbindungen fest.

2.4 Kosten

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

3 Erläuterung der Änderungen

3.1 Gewerbegebiete

Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete bleiben überwiegend unverändert. Es sollen lediglich Autohäuser und Autohändler für ausnahmsweise zulässig erklärt werden, sofern sie keine zentrenrelevanten Haupt- oder Randsortimente anbieten. Als Einzelhandelsbetriebe wären sie ansonsten ausgeschlossen, obwohl sie in der Regel keinen negativen Einfluss auf zentrale Versorgungsbereiche haben. Autohäuser weisen die Besonderheit auf, dass sie bei einer niedrigen Kundenfrequenz große Ausstellungs- und Werkstattflächen benötigen. Der Ausnahmetatbestand der Zulässigkeit von großflächigen Autohäusern wird an das Vorliegen eines Gutachtens, das schädliche Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ausschließt und die Atypik des Betriebes belegt, geknüpft.

Im Übrigen bleibt Einzelhandel als Hauptnutzung in den Gewerbegebieten ausgeschlossen; Handelsbetriebe ohne oder mit eindeutig untergeordnetem Verkauf an Endverbraucher bleiben als Gewerbebetriebe zulässig.

Eine weitere Änderung der Festsetzung betrifft die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die zukünftig nur noch entlang der Giesestraße (GE₂) zulässig sein sollen.

3.2 Vergnügungsstätten

In dem „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ für die Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2014 heißt es zu dem Untersuchungsraum Iserlohner Heide:

„Die Lage für den Einzelhandel im Gewerbegebiet Iserlohner Heide, insbesondere direkt an der Baarstraße, ist als herausragend zu bewerten. Sie ist von Autohäusern und mehreren Baumärkten besetzt. Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich können durch die großen Flächen, die von den Einzelhandelsbetrieben genutzt werden, bodenrechtliche Spannungen entstehen, da die Rendite von Vergnügungsstätten über der des dort ansässigen Einzelhandels liegt. Zudem ist die Wirkung von Spielhallen/Vergnügungsstätten auf das Stadtbild zu berücksichtigen, da bei dieser exponierten Lage an der Baarstraße das Stadteingangsbild ganz wesentlich geprägt wird.

In der zweiten Reihe, in einem abgegrenzten Bereich an der Giesestraße ist mit diesen Befürchtungen nicht zu rechnen. Die Ansiedlung einer Spielhalle/Vergnügungsstätte lässt hier keine bodenrechtlichen Spannungen erwarten. Im vorhandenen Umfeld ist in dem abgegrenzten Bereich ferner nicht mit Trading-Down-Effekten zu rechnen.“

Zusammenfassend ist nicht davon auszugehen, dass mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Spielhallen/Vergnügungsstätten in einem abgegrenzten Bereich an der Giesestraße negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.“ (vgl. Steuerungskonzept Vergnügungsstätten: S. 73)

In der Giesestraße befindet sich ein äußerlich unauffälliges Bordell; im übrigen Gewerbegebiet haben sich noch keine Vergnügungsstätten oder ähnliche Betriebe angesiedelt.

In Anlehnung an das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten ist vorgesehen, die Gewerbegebiete zukünftig in ein GE₁ und ein GE₂ zu unterscheiden, wobei im GE₂ entlang der Giesestraße Vergnügungsstätten zulässig sein sollen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Iserlohn

3.3 Sondergebiete SO 1 und SO 5

In dem Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ ist derzeit nur noch ein Markt für den zoologischen Bedarf (nicht großflächig) ansässig, der ansässige Discounter wurde aufgegeben. Die Grundstücke an der Friedrich-Kirchhoff-Straße wurden von dem angrenzenden Großunternehmen aufgekauft und es ist davon auszugehen, dass zukünftig eine anderweitige gewerbliche Nutzung realisiert werden soll. Die Nutzung als Einzelhandelsstandort soll daher aufgegeben werden, zumal diese Nutzung nicht dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Iserlohn entspricht.

Das Sondergebiet SO 5 „Großflächiger Einzelhandel, nicht zentrenrelevant“ lässt neben einem Autohaus einen Möbelmarkt mit max. 1.700 m² VK zu. Tatsächlich genutzt werden die Gebäude Baarstraße 104 bis 112 von einem Bettenfachgeschäft, einem Laminat-Großhandel, einem Werkzeug-Großhandel, einem Fliesen-Großhandel, einem Bauunternehmer und einem IT-Dienstleistungsunternehmen.

In dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2008 heißt es: „Aufgrund der im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen höheren Flächenrendite des Einzelhandels ist der Gefahr zu begegnen, dass Gewerbegebiete ihrer eigentlichen Zweckbestimmung als Standorte für Industrie und Gewerbe entzogen werden.“

Die beiden Bereiche SO 1 und SO 5 liegen gem. dem Einzelhandelsgutachten zudem nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, wohl aber in einem ergänzenden Agglomerationsstandort. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte hier nicht realisiert werden; vielmehr

stehen bereits die Standorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in Konkurrenz zu den stadtteilbezogenen Versorgungszentren (vgl. Einzelhandelskonzept 2008: S. 89, 141).

Indem die Sondergebiete SO 1 „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ und SO 5 „Großflächiger Einzelhandel, nicht zentrenrelevant“ zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden, sollen sowohl die stadtteilbezogenen zentralen Versorgungsbereiche als auch die Funktion des Gewerbegebiets Iserlohner Heide gestärkt werden. Der Mangel an gewerblich nutzbaren Flächen in der Stadt Iserlohn unterstreicht die Bedeutung der Sicherung und Schaffung von Gewerbeflächen.

Die Erläuterung zu den Festsetzungen der Sondergebiete wird an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Iserlohn aus dem Jahr 2008 angepasst. Demnach zählt das Sortiment Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter nicht mehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Der Begriff der zentrenrelevanten Dienstleistungen entfällt.

3.4 Der Fremdwerbung dienende Anlagen der Außenwerbung

Angesichts des in Punkt 1 erläuterten Gerichtsurteils soll sich das Verbot der Fremdwerbeanlagen zukünftig auf den Bereich entlang der Baarstraße beschränken. Das Fremdwerbeverbot soll entlang dieser Einfallstraße, die gewissermaßen als „Eingang“ in die Stadt Iserlohn angesehen werden kann, ein Mindestmaß an Gestaltqualität des Stadtbildes gewährleisten. Angesichts der hohen Anzahl an Fahrzeugbewegungen wäre ansonsten in diesem Bereich eine Häufung von Wechselanlagen zu erwarten.

Die Formulierung des Verbots von „der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind“ ist so anzulegen, dass alle Werbeanlagen bzw. Standorte umfasst werden, die entweder direkt zur Baarstraße hin ausgerichtet sind oder in ihrer unmittelbaren Nähe (z. B. in den abzweigenden Straßen) so errichtet werden sollen, dass von der Baarstraße mindestens zwei Drittel der Werbeanlage zu sehen ist.

3.5 Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt u. a. fest, dass Schriftzüge von Werbeanlagen eine Höhe von 1,5 m und eine Länge von 5 m nicht überschreiten dürfen. Flachschilder und Transparente dürfen eine Gesamtansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie laufende Schriftbänder sind unzulässig. Werbeanlagen oberhalb der Trauf- und Ortganghöhe sowie Außenbeleuchtungskörper auf den Betriebsgrundstücken über 6 m Höhe sind nicht zulässig. Ferner ist nur eine Werbeanlage je Gebäudefassade zulässig.

Auch diese Vorschriften sollen zukünftig überwiegend auf den Bereich entlang der Baarstraße beschränkt werden. Dem liegen dieselben Gründe zugrunde wie dem Verbot der Fremdwerbeanlagen an der Baarstraße (s. Punkt 3.1).

Lediglich die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe und oberhalb einer bestimmten Höhe soll auch für alle anderen Bereiche gelten. Insbesondere ohne eine Beschränkung der maximalen Größe der Werbeanlagen wäre ansonsten zu befürchten, dass Werbeanlagen realisiert werden, die das Ortsbild bis außerhalb des Gewerbegebietes beeinträchtigen (beispielsweise in den Außenbereich an der Scheffelstraße hinein oder zur Bahnstrecke ausgerichtet). Zukünftig soll die maximale Höhe aller Werbeanlagen (obere Kante) 6 m betragen; Ausnahmen können für unbeleuchtete Werbeanlagen bis zu 3 m Länge an einem Gebäude zugelassen werden, da sich diese i. d. R. dem Gebäude unterordnen und gestalterisch weniger störend in Erscheinung treten als frei stehende Werbeanlagen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften zum Klimaschutz

Bisher wurde vorgeschrieben, dass Flachdächer bis zu einer Neigung 20° und fensterlose Fassaden von über 15 m Länge zu begrünen sind. Durch eine Dachbegrünung können der Aufheizeffekt und der Regenabfluss bei Starkregenereignissen reduziert werden. Diese Vorschriften wurden in der Vergangenheit jedoch nicht durchgesetzt.

Zukünftig soll diese Vorschrift nur für Dächer > 50 m² gelten, um eine Verhältnismäßigkeit zum Aufwand zu gewährleisten.

Ergänzend soll jetzt die Möglichkeit eröffnet werden, anstelle einer Dachbegrünung die Dächer für die Nutzung regenerativer Energien zu nutzen, z. B. mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarkollektoren. Sofern diese mind. 40 % der Dachfläche bedecken, ist keine Dachbegrünung erforderlich.

Die Vorschrift zur Fassadenbegrünung wird dahingehend spezifiziert, dass die Fassaden über die volle Länge, jedoch nur über eine Höhe von mind. 2 m zu begrünen sind. Diese Vorschrift soll zukünftig bereits für fensterlose Fassaden ab 10 m Länge gelten.

Eine Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischen Anlagen ist möglich und erprobt.

Die neuen Regelungen zum Klimaschutz und Klimaanpassung sind somit zwar etwas flexibler und etwas weniger weitreichend, sollen dafür zukünftig aber auch durchgesetzt werden.

3.7 Hinweise

Der Vollständigkeit halber werden Hinweise zum Arten- und Baumschutz sowie zur nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB des festgesetzten Wasserschutzgebietes übernommen.

4 Geänderte Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Es werden folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen (Ergänzungen in kursiver Schrift, Kürzungen durchgestrichen).

Nicht aufgeführte Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften oder Hinweise bleiben unverändert.

4.1 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier

- a) Einzelhandel als Hauptnutzung,
- b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, *sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind, und*
- c) zentren- und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe

ausgeschlossen sind - siehe Erläuterungen zu SO-Gebieten -.

Als untergeordnete Nebennutzung eines Industriebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

4.2 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

GE₁:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier

- a) Einzelhandel als Hauptnutzung,
- b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, *sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind, und*
- c) zentren- und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe

ausgeschlossen sind - siehe Erläuterungen zu SO-Gebieten -. Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. *Autohäuser und Autohändler sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine zentrenrelevanten Kern- oder Randsortimente führen.*

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass folgende, gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Wettbüros,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Nachtlokale,

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

GE₂:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass hier

- d) Einzelhandel als Hauptnutzung,
- e) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind, und
- f) zentren- und nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe

ausgeschlossen sind - siehe Erläuterungen zu SO-Gebieten -. Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig. Autohäuser und Autohändler sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine zentrenrelevanten Kern- oder Randsortimente führen.

4.3 Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

SO 1 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung"

~~und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m².~~

~~Randsortimente mit zentrumsrelevanten Warengruppen sind nicht zulässig.~~

~~Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:~~

- ~~— Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen~~
- ~~— Getränke~~
- ~~— Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegeartikel~~
- ~~— Nichtelektrische Haushaltswaren~~
- ~~— Heim- und Kleintierfutter~~

~~Zulässig sind weiterhin:~~

~~Dienstleistungsbetriebe mit zentrentypischer als auch nicht zentrentypischer Ausrichtung – siehe gesonderte Erläuterungen –.~~

~~Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.~~

~~Ausgeschlossen jedoch sind im Übrigen:~~

- ~~a) Einzelhandel als Hauptnutzung~~

~~b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung~~

~~Als untergeordnete Nebennutzung ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.~~

~~SO 2 SO 1 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m², nicht zentrenrelevant"~~

Zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen. Randsortimente mit zentrumsrelevanten Warengruppen sind auf max. 100 m² Verkaufsfläche begrenzt - siehe gesonderte Erläuterungen -.

Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, *jedoch nicht die im GE₁ unzulässigen Nutzungsarten.*

Ausgeschlossen jedoch sind der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, *sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind.*

~~SO 3 SO 2 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Sonderpostenfachmarkt"~~

Zulässig sind nur "Havariewaren" (Waren, die aus bestimmten Unfallgründen im Lager oder beim Transport nicht mehr handelsüblich veräußert werden dürfen: Restranten, Warenüberhänge, Retouren etc.).

Die maximale Bruttoverkaufsfläche darf 3.000 m² nicht überschreiten und ist wie folgt aufzuteilen:

- Lebensmittel als nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe: max. 100 m²
- Möbel: 600 m²
- Gartenartikel / Blumen: 450 m²
- Textilien / Schuhe / Sport: 250 m²
- Baumarktartikel: 600 m²
- Geschenkartikel: 400 m²
- Sonstiges, nur nicht zentrenrelevante Artikel: 350 m²
- Nebenflächen: 250 m²

Zulässig sind weiterhin:

Dienstleistungsbetriebe mit zentrentypischer als auch nicht zentrentypischer Ausrichtung - siehe gesonderte Erläuterungen -.

Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, *jedoch nicht die im GE₁ unzulässigen Nutzungsarten.*

Ausgeschlossen jedoch sind:

- a) Einzelhandel als Hauptnutzung und
- b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, *sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind.*

Als untergeordnete Nebennutzung ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

SO 4 SO 3 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Baumarkt"

Es wird festgesetzt, dass seine Bruttoverkaufsfläche von 10.317 m² nicht überschritten werden darf und wie folgt zu gliedern ist:

- Werkzeuge, Maschinen, Kleineisen, Elektro, Autozubehör: 908,4 m²
- Installationsmaterialien und -geräte: 1.064,8 m²
- Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen: 3.105,3 m²
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche): 1.238,2 m²
- Gartengeräte, -einrichtungen und -häuser: 1.335,3 m²
- Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Düngemittel: 762,2 m²
- zentrenrelevantes Randsortiment wie Gardinen, Leuchten, Blumen: 707,4 m²
- Kassenzone / Eingangsbereich: 742,0 m²
- sonstige Flächen, z. B. hinter den Regalen: 454,0 m²

Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, *jedoch nicht die im GE₁ unzulässigen Nutzungsarten.*

Ausgeschlossen jedoch sind im Übrigen:

- a) Einzelhandel als Hauptnutzung und
- b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung, *sofern sie von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind.*

Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

~~SO 5 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel, nicht zentrenrelevant"~~

~~Neben einem Autohaus ist ein Möbelmarkt mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche zulässig.~~

~~Sein Warensortiment beschränkt sich auf:~~

- ~~— Kleinmöbel, Spiegel, Lampen, Bistromöbel~~
- ~~— Küchen und branchenübliches Zubehör wie Elektroartikel~~
- ~~— Schlafzimmer, Matratzen und Lattenroste~~
- ~~— Wohnzimmer~~

~~— Polstermöbel, Polsterbetten~~

~~Zulässig sind des Weiteren Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.~~

~~Ausgeschlossen jedoch sind im Übrigen:~~

- ~~a) Einzelhandel als Hauptnutzung~~
- ~~b) der Fremdwirkung dienende Anlagen der Außenwerbung~~

~~Als untergeordnete Nebennutzung eines Gewerbebetriebes ist Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.~~

4.4 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzzone III B zugunsten der Stadtwerke Dortmund gem. § 19 WHG aufgrund Ordnungsbehördlicher Verordnung des Reg. Präs. Arnsberg vom 01.09.1977 (Amtsblatt f. d. Reg. Bez. Arnsberg Nr. 32/77)

4.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung § 89 BauO NRW

Gem. § 9 Abs.4 BauGB werden in Verbindung mit ~~§ 86 Abs.4 BauO NW~~ § 89 BauO NRW für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Werbeanlagen

Über Traufen- und Ortganghöhe hinaus ragende Werbeanlagen sind in allen Baugebieten des Bebauungsplanes unzulässig.

Die maximale Höhe einer Werbeanlage (obere Kante) beträgt 6 m über der Geländeoberkante (gemessen senkrecht mittig darunter); Ausnahmen können für unbeleuchtete Werbeanlagen bis zu 3 m Länge an einem Gebäude zugelassen werden.

Für Werbeanlagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche der Baarstraße eindeutig wahrnehmbar sind, gelten zudem folgende Vorschriften:

- Schriftzüge dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Über- oder Unterlängen der Einzelbuchstaben bleiben hierbei unberücksichtigt. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen einbezogen werden. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 5 m nicht überschreiten.
- Flachschilder und Transparente dürfen eine Gesamtansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung (z. B. angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität

wechselt, Werbeanlagen mit bewegtem Licht, Digitalbildanlagen usw). Ebenso ist die Verwendung von laufenden Schriftbändern unzulässig.

- ~~— Über Traufen- und Ortganghöhe hinaus ragende Werbeanlagen sind unzulässig.~~
- ~~— Außenbeleuchtungskörper auf den Betriebsgrundstücken dürfen die Höhe von 6 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.~~
- Werbeanlagen sind nur 1 x pro Gebäudefassade *und Nutzungseinheit* zulässig.

2. Fassadengliederung und -gestaltung

Der Baarstraße zugewandte Gebäudefassaden sind in vertikale Abschnitte von max. 15 m zu gliedern, z. B. durch durchgehende Fensterbänder von mind. 1,5 m Breite, Gebäudeversprünge von 1 m Tiefe oder durch markante Materialwechsel von mind. 1,5 m Breite. Diese vertikalen Gliederungselemente sind so zu gestalten, dass sie die Dachkante optisch unterbrechen.

3. ~~Dach- und Fassadenbegrünung~~ Klimaschutz und Klimaanpassung

3.1 Bei Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von $< 20^\circ$ wird festgesetzt, dass die Dachflächen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten sind (*mindestens 10 cm Substratmächtigkeit*). *Von dieser Verpflichtung sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt werden und die zu mind. 40 % mit den dafür erforderlichen Anlagen bedeckt sind, sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche unter 50 m² ausgenommen.*

3.2 Fensterlose Fassadenbereiche mit einer Länge von mehr als ~~15 m~~ 10 m sind *über die volle Länge und mit einer Höhe von mind. 2,0 m* fachgerecht zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Baarstraße sind nur in Form von Zäunen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

5. Abweichungen

Abweichungen von den o. g. Bauvorschriften sind nur zulässig, wenn sie

- städtebaulich vertretbar sind
- die Einhaltung im Einzelfall eine besondere Härte darstellen würde.

4.6 Hinweise

4. Arten- und Baumschutz

Es gelten die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Es gilt ein Rodungsverbot während der Brutzeit.

Um die Einhaltung aller artenschutzrechtlichen Vorschriften zu gewährleisten und um sicherzustellen, dass sich nicht zwischenzeitlich streng geschützte Arten angesiedelt haben, ist vor einer wesentlichen Veränderung oder Beseitigung des vorhandenen Gartenteiches eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen durchzuführen.

Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Iserlohn in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung.

5. Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Typ III B. Es gelten die Vorschriften der §§ 51,52 WHG i. V. m. § 35 LWG NRW.

4.7 Erläuterungen zu den Festsetzungen

Sondergebiete SO1, SO2, SO3

Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels, von Dienstleistungsbetrieben und sonstigen Einrichtungen:

- Einzelhandel mit Möbeln, Büromöbeln - soweit die zentrumstypischen Randsortimente wie z.B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen, Heimtextilien, Geschenkartikel etc. 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten;
- Einzelhandelsbetriebe z.B. der Warenbereiche Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), Campingwagen, Elektrogroßgeräte (weiße Waren), Fahrrad/Motorradbedarf, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Gartenbedarf/Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Markisen, Saunanlagen/Schwimmbadanlagen, Großsportgeräte, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte, Tiere/ Zoologischer Bedarf/ Tierfutter;
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher;
- ~~- Videoverleih, CD-Verleih;~~
- ~~- sonstige Dienstleistungen wie z.B. Autovermietung, Fahrschule;~~
- Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m² Verkaufsfläche;
- Handwerksbetriebe wie z.B. Autoglaserei, Kfz-Werkstätten, Zweiradwerkstätten.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels und von Dienstleistungsbetrieben:

- Einzelhandelsbetriebe z.B. der Warenbereiche Antiquitäten, Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papier-/Bürobedarf und Schreibwaren (PBS), Mikrocomputer, Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Hausratartikel, Elektrokleinartikel, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Handarbeitsartikel/Strickwaren, Hörgeräte, kosmetische Artikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Campingartikel, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Modelleisenbahnen, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Optische Artikel, Pelze, Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte (inkl. Bild- und Tonträger), Raumausstattungsartikel, Reform/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Spielwaren, Spiegel, Sportartikel/Sportbekleidung, Tabakwaren, handgefertigte Teppiche, Telefone/Telefonzubehör, Uhren-und Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel, Zeitschriften, ~~Tiere/zoologischer Bedarf/Tierfutter~~

Teil B: Umweltbericht

5 Einleitung

5.1 Städtebauliches Konzept und Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ ist seit dem 18.06.2004 rechtsverbindlich. Er wurde seitdem in einem Teilbereich einmal geändert (2. Änderung vom 08.08.2018). Der Bebauungsplan Nr. 232 „Iserlohner Heide“ soll aus verschiedenen Gründen erneut geändert werden.

Der Bebauungsplan muss angesichts eines Urteils vom Verwaltungsgericht Arnsberg hinsichtlich der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen überarbeitet werden, da diese für unwirksam erklärt wurden. Des Weiteren soll der Gewerbestandort gestärkt werden, indem zwei Sondergebiete durch Gewerbegebiete ersetzt werden. Ein weiteres Ziel ist die Steuerung von Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet Iserlohner Heide; im Sinne des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt sollen diese zukünftig nur im Bereich der Giesestraße zulässig sein.

5.2 Rechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen legt für den Vorhabenbereich einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) fest.

Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

Biotop und Schutzgebiete

FFH-Lebensraumtypen, Flächen des Alleen-Katasters, Gebiete für den Schutz der Natur, Wildnisgebiete, Naturwaldzellen, gesetzlich geschützte Biotop, Naturparke, Naturschutzgebiete, Biotopkatasterflächen, Biotopverbundflächen, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit zwei geschützten Landschaftsbestandteilen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Iserlohn stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dar. Mit dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan kann die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5.3 Umweltschutzziele

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

In den §§ 1 und 1a BauGB werden explizit zu berücksichtigende Umweltaspekte genannt. Dazu gehören:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung;
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter;
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten,
- Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung;
- Darstellung der Landschaftspläne sowie sonstiger umweltrechtlicher Fachpläne, insbesondere des Wasser, Abfall- und Immissionsschutzrechtes und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Das Baugesetzbuch schreibt in § 2 Abs. 4 vor, dass für die o. g. Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Über das BauGB hinaus sind im Verfahren der Umweltprüfung je nach Umweltbelang u. a. folgende Gesetze und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NW
- Landesbodenschutzgesetz
- Landesabfallgesetz
- Landeswassergesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- 16./ 39. BImSchV
- TA Lärm 1998
- TA Luft

5.4 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, d. h. mit fortschreitender Planungsdetailierung (vom Vorentwurf des Bebauungsplanes über den Entwurf zur Offenlage bis zum Satzungsentwurf) wird auch der Umweltbericht entsprechend der sich neu ergebenden Sach- und Kenntnisstände fortgeschrieben. Diese verfahrensbegleitende Umweltprüfung soll eine nachvollziehbare und ausreichende Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung sicherstellen.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, ebenso wie die Bestandsaufnahme, orientiert sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG, d.h. getrennt für die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Fläche, Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Orts- und Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung
- Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Bewertung der Umweltsituation sowie der Auswirkungen für die betreffenden Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

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 bzw. die Änderung bestimmter Nutzungen handelt. Die Änderung von Sonderbauflächen für Einzelhandel zum Gewerbegebiet ist voraussichtlich nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen oder erhöhten Immissionen verbunden, da unmittelbar angrenzend keine Wohngebiete vorhanden sind. Erhöhte Immissionen oder eine Beeinträchtigung der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Naherholungsräume sind durch die Planänderung ebenfalls nicht zu erwarten.	-
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. Da auch die Vorschriften zur Dachbegrünung bisher nicht umgesetzt wurden, sind durch die ergänzende Möglichkeit von Photovoltaik-Anlagen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.	-
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. Aufgrund der grundsätzlichen Höhenbeschränkung von Werbeanlagen auf 6 m ist auch keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes südlich der Giesestraße zu erwarten.	-
Boden und Fläche	Ein Großteil des Planbereichs ist bereits versiegelt. Es wird keine weitere Versiegelung durch die Planänderung ermöglicht.	-
Wasser	Mit der Umsetzung der Planung geht kein zusätzlicher Wasserverbrauch daher. Im Vergleich zu vorherigen zwingenden Vorschrift der Dachbegrünung könnte angenommen werden, dass mehr Wasser von versiegelten Flächen abgeführt wird, wenn anstelle der Dachbegrünung zukünftig Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern entstehen. Im Vergleich zum Ist-Zustand sind jedoch keine Veränderungen zu erwarten, da diese Vorschriften bisher nicht durchgesetzt wurden. Eine Erheblichkeit ist daher nicht gegeben.	-
Klima	Ein Einfluss auf das Klima aufgrund der ergänzenden Möglichkeit von Photovoltaik-Anlagen (anstelle der Dachbegrünung) und der Beschränkung der Fassadenbegrünung auf 2 m Höhe ist nicht auszuschließen. Dies bezieht sich vor allem auf mögliche Kühlungseffekte. Im Vergleich zum Ist-Zustand sind jedoch keine Veränderungen zu erwarten, da diese Vorschriften bisher nicht durchgesetzt wurden. Eine Erheblichkeit ist daher nicht gegeben.	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Ein Einfluss auf das Klima hat indirekt auch einen Einfluss auf das Schutzgut Mensch. Dies bezieht sich vor allem auf mögliche Kühlungseffekte und die Bindung von Schadstoffen durch die Pflanzen. Im Vergleich zum Ist-Zustand sind jedoch keine Veränderungen zu erwarten, da diese Vorschriften bisher nicht durchgesetzt wurden. Eine Erheblichkeit ist daher nicht gegeben. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht zu erwarten.	-

6.2 Bewertung der Auswirkungen

Mit der Bebauungsplanänderung werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter verbunden sein. Das ist vor allem darauf zurückzuführen, dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden und die Art der zulässigen Nutzungen nur marginal geändert wird.

7 Artenschutz

Durch mehrere Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 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 ff. BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie 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.

8 Anwendung der Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NW) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Über §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit dem Baurecht und der Bauleitplanung verknüpft. Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Plangebiet weist aufgrund der Einzelhandels- und gewerblichen Nutzung des Gebietes eine hohe Flächenversiegelung auf. Natürliche Bodenstrukturen sind im Plangebiet fast nicht vorhanden. Mit der Planung tritt daher keine relevante Veränderung der Nutzung von Grundflächen ein, die einen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. des BNatSchG oder LNatSchG NRW darstellen würden. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden. Darüber hinaus besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 232, so dass keine Eingriffsrelevanz gegeben ist.

In Vertretung

Thorsten Grote

Stadtbaurat