

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

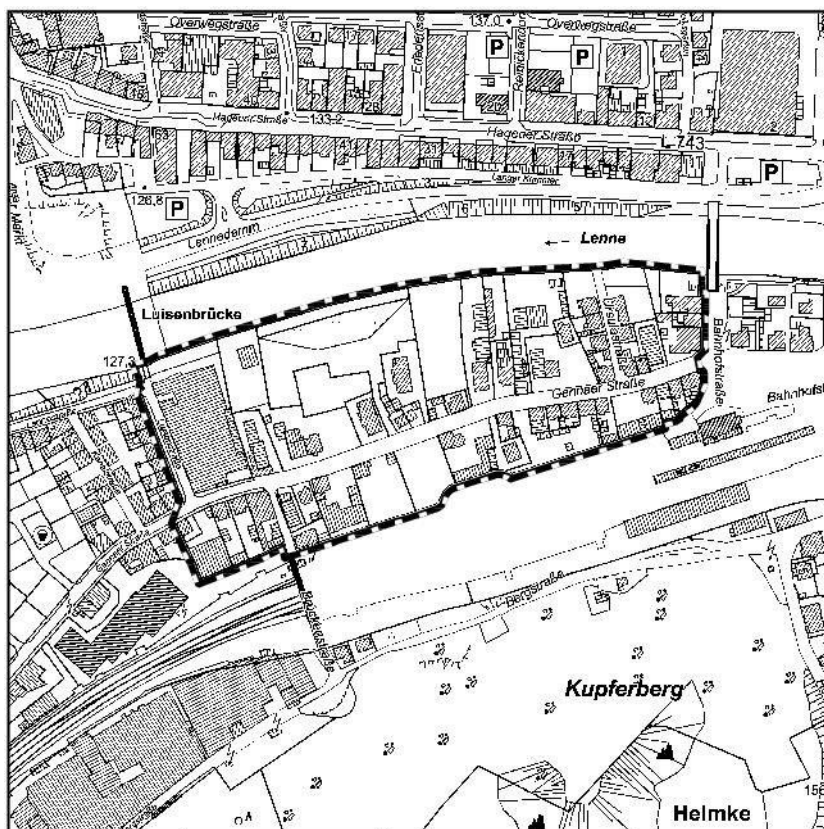
Bebauungsplan Nr. 417

„Letmathe – Gennaer Straße“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

– Entwurf –

Stand: 19.03.2021



bearbeitet durch:

Bereich Städtebau

Abteilung 61-2 Städtebauliche Planung

Nicole Schaefer

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 417 „Letmathe – Gennaer Straße“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. *Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung*

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Steuerungskonzeptes „Vergnügungsstätten“, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 30.09.2014 vom Rat der Stadt als Vorgabe für die Bauleitplanung beschlossen wurde.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 417 „Letmathe – Gennaer Straße“ ist es, durch die Umsetzung des Steuerungsinstrumentes „Vergnügungsstättenkonzept“ Planungsrecht zu schaffen und so eine zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Durch die Realisierung der Lennepromenade einschließlich der Lenneterrassen und der Neugestaltung des Eingangsbereichs Hagener Straße, sowie der Anbindung der Lennepromenade zur Fingerhutmühle, wird das gesamte Gebiet um die Lennepromenade aufgewertet und die Attraktivität des Stadtteils „Letmathe- Genna“ wesentlich verbessert. Das Plangebiet weist einen hohen Anteil an Wohnnutzung auf, Ziel der Planung ist es, diese hochwertige Nutzungsstruktur zu erhalten sowie Beeinträchtigungen und Konflikte durch milieubedingte Auswirkungen vorzubeugen.

Um negative städtebauliche Veränderungen, die mit möglichen Trading-Down-Prozessen und einer Verschiebung im Bodenpreisgefüge einhergehen schon im Vorfeld auszuschließen und eine Beeinträchtigung der vorhandenen und entstehenden Wohnnutzung zu vermeiden, wird mit dem Bebauungsplan Nr. 417 „Letmathe – Gennaer Straße“ in Form des einfachen Bebauungsplans (Textbebauungsplan) die Steuerung von Vergnügungsstätten vorgenommen.

2. *Lage und Abgrenzung des Plangebietes*

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtgebiet Letmathe und umfasst in Teilen die Straßen Bahnhofstraße, Gennaer Straße und Luisenstraße. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 70.007 m². Die Lage des Plangebiets ist aus der beigefügten Umrisszeichnung zu ersehen.

3. *Planungsrechtliche Situation*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Grünfläche, Überschwemmungsgebiete und zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche dar. Für die Flächen des Plangebietes wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Sie sind demnach gem. § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Plangebiet ist

aufgrund seiner Eigenart als Mischgebiet einzustufen. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in den §§ 2 -11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind ausnahmsweise zulässig. Damit sind in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, Wettbüros und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig. In den nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Plangebietes sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

4. Städtebauliche Situation

Durch die Realisierung der Lennepromenade einschließlich der Lenneterrassen und der Neugestaltung des Eingangsbereiches Hagener Straße, sowie der Anbindung der Lennepromenade zur Fingerhutmühle, wird das gesamte Gebiet um die Lennepromenade aufgewertet und die Attraktivität des Stadtteils Letmathe Genna wesentlich verbessert. Durch den Strukturwandel der vergangenen Jahre sind in diesem Stadtteil immer mehr hochwertige Nutzungsstrukturen entstanden. Dieser positive Wandel soll durch die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes weiter gefestigt und geschützt werden.

5. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 417 „Letmathe – Gennaer Straße“ ist es, durch die Umsetzung des Steuerungsinstrumentes „Vergnügungsstättenkonzept“ Planungsrecht zu schaffen und so eine zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu vermeiden.

Bestehende Vergnügungsstätten, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig würden, genießen Bestandsschutz. Eine Erweiterung dieser Betriebe wäre mit dem Bebauungsplan Nr. 417 „Letmathe – Gennaer Straße“ jedoch nicht zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich lediglich um Einschränkungen der zulässigen Art der Nutzung. Der als Mischgebiet einzustufende Charakter des Baugebietes wird dadurch nicht verändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2b BauGB.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB besteht die Möglichkeit in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulässig sind, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen oder Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Zu diesen Zwecken ermöglicht die Regelung, im unbeplanten Innenbereich Bebauungspläne aufzustellen, die lediglich Festsetzungen über die Zulässigkeit, Unzulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) trifft. Die Festsetzung eines Baugebietes im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO ist dabei nicht erforderlich.

Um das Ziel der Steuerung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 417 „Letmathe - Gennaer“ zu erreichen, wird die Art der zulässigen Nutzung wie folgt festgelegt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

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

B. Hinweis

Bauplanungsrecht

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB

7. Erschließung

Die vorhandene Erschließung bleibt erhalten.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Er berührt die Grundzüge des Baunutzungsplans nicht, sondern konkretisiert diese lediglich in Teilbereichen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist in der gewählten Verfahrensart nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ebenso ist kein Umweltbericht zu erstellen.

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.

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 Bebauungsplangebietes sind nicht zu erwarten. Es erfolgt durch den Bebauungsplan keine weitere Versiegelung von Flächen.

11. *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.

12. *Kosten*

Der Stadt Iserlohn entstehen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

Iserlohn, den 19.03.2021

Thorsten Grote
Stadtbaurat